

## Öffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses am 08.05.2013

### Anwesend:

#### **Vorsitzender**

Oberbürgermeister Steppberger, Andreas

#### **Stadtratsfraktion der CSU**

Stadträtin Grund, Claudia Dr.

Stadtrat Janssen, Achim Dr.

ab Prot.-Nr. 51 anwesend

#### **Stadtratsfraktion der SPD**

Stadtrat Eichiner, Otto

Stadtrat Pfuhler, Max

#### **Stadtratsfraktion GRÜNE**

Stadträtin Knipp-Lillich, Manuela

bei Prot.-Nr. 54 nicht anwesend

#### **Referenten**

Verwaltungsdirektor Bittl, Hans

Werkleiter Brandl, Wolfgang

Stadtbaumeister Janner, Manfred

stellv. Stadtbaumeister Schütte, Jens

Verw.Amtmann Spreng, Andreas

bis Prot.-Nr. 48 anwesend

### Abwesend:

#### **Stadtratsfraktion der CSU**

Stadtrat Engelhard, Rudolf

Stadtrat Reuder, Willi

#### **Stadtratsfraktion der FW**

Stadtrat Boretzki, Thomas Dr.

Beginn: 16:30 Uhr

Ende: 18:37 Uhr

1. Genehmigung des Protokolls der Sitzung vom 18.04.2013
2. Bauleitplanung - Änderung Nr. 11 des Flächennutzungsplanes als sachlicher Teilflächennutzungsplan zur Ausweisung von Konzentrationsflächen für Windkraftanlagen;  
Billigung des Vorentwurfes zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der TöB
3. Vollzug der Baugesetze - Nachrichtliche Information;  
Genehmigte Bauanträge nach § 8 Nr. 2 b) der Geschäftsordnung des Stadtrats

4. Bauleitplanung Nachbargemeinden - Gemeinde Adelschlag;  
Stellungnahme der Stadt Eichstätt nach § 4 Abs. 2 BauGB zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes Sonderbauflächen "Fotovoltaikanlage" und zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 Sondergebiet "Solarpark Adelschlag Ost"
5. Stadtplanung - Änderung und Zusammenlegung der Bebauungspläne Nr. 13 „Industriegebiet“ und Nr. 48 „Gewerbegebiet Sollnau, Quartier IV und V“;  
Aufstellungsbeschlüsse gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB zur Neuordnung und Klarstellung der Nutzungsvorgaben
6. Stadtplanung - Bebauungsplan Nr. 13 „Industriegebiet“;  
Festsetzung einer Veränderungssperre nach §§ 14 ff BauGB
7. Stadtplanung - Bebauungsplan Nr. 48 „Gewerbegebiet Sollnau, Quartier IV und V“;  
Festsetzung einer Veränderungssperre nach §§ 14 ff BauGB
8. Stadtplanung - Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 61 „Landerhofen-Nord“;  
Vorstellung des städtebaulichen Plankonzeptes
9. Stadtplanung - Änderung des Bebauungsplan Nr. 45 „Landerhofen Schafbuckel“;  
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB zur städtebaulichen Aktualisierung der Bebauungsplanfestsetzungen im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB
10. Information, Verschiedenes;  
a) Ruhebänke an Spazierwegen  
b) Erneuerung des Brückenbauwerks in Wasserzell durch die Bahn AG

---

### **Protokoll-Nr. 47 (Vorlage 2013/131)**

Betreff: Genehmigung des Protokolls der Sitzung vom 18.04.2013

#### **Niederschrift:**

Auf Wunsch von Stadträtin Knipp-Lillich ist der Vorsitzende damit einverstanden, die Genehmigung des Protokolls auf die nächste Sitzung zu verschieben.

Von den anderen Mitgliedern des Planungs- und Bauausschusses werden dagegen keine Einwendungen erhoben.

### **Anwesend: 5 Mitglieder des Planungs- und Bauausschusses**

---

### **Protokoll-Nr. 48 (Vorlage 2013/121)**

Betreff: Bauleitplanung - Änderung Nr. 11 des Flächennutzungsplanes als sachlicher Teilflächennutzungsplan zur Ausweisung von Konzentrationsflächen für Windkraftanlagen;  
Billigung des Vorentwurfes zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der TöB

#### **Vorgang:**

Oberbürgermeister Steppberger erklärt, dass dieser Tagesordnungspunkt vorgezogen wird, damit Herr Markert vom Büro TB Markert, Nürnberg, ohne zeitlichen Verlust an der Sitzung teilnehmen kann.

Von den Mitgliedern des Planungs- und Bauausschusses werden dagegen keine Einwendungen erhoben.

#### **1. Ausgangslage**

- a) Die Energiewende sowie die Vorgaben des Bayerischen Energiekonzepts „Energie innovativ“ und die damit verbundene Intensivierung der Förderung regenerativer Energien durch den Freistaat Bayern veranlassten die Verwaltung, die Thematik „Ausweisung von Konzentrationsflächen für Windkraft“ planungsrechtlich zu behandeln.
- b) Im Oktober 2011 legte die Verwaltung dem Stadtrat ein Handlungskonzept zur Ausweisung von Konzentrationsflächen für Windkraft im Stadtgebiet der Großen Kreisstadt Eichstätt vor.
- c) Am 27.10.2011 fasste der Stadtrat auf Grundlage der Sitzungsvorlage 2011/286 den Aufstellungsbeschluss zur Ausweisung von Konzentrationsflächen für Windkraft im Stadtgebiet der Großen Kreisstadt Eichstätt.
- d) Am 01.03.2012 informierte die Verwaltung den Stadtrat auf Grundlage der Sitzungsvorlage 2012/056 über das weitere Vorgehen bzw. die anstehenden planungsrechtlichen Schritte.

- e) Am 01.06.2012 erfolgte die Beauftragung des Planungsbüros TB Markert, Nürnberg, zur Erarbeitung eines Gutachtens zur Ermittlung konfliktarmer Eignungsflächen für die Windkraftnutzung.
- f) Am 19.09.2012 fand im Landratsamt Eichstätt die Vorstellung des Zonierungskonzeptes für Eignungsflächen innerhalb der Schutzzone des Naturparkes Altmühltal statt.
- g) Im November 2012 erfolgte die Vorlage des Gutachtens der Stadtplaner und Landschaftsarchitekten TB Markert, Nürnberg, zur Sicherung und Aktualisierung der laufenden Flächennutzungsplanung für die Windkraftnutzung.
- h) Am 22.11.2012 erfolgte die Aktualisierung des Aufstellungsbeschlusses zur Änderung Nr. 11 des Flächennutzungsplanes als sachlicher Teilflächennutzungsplan zur Ausweisung von Konzentrationsflächen für Windkraftanlagen
- i) Das Planungsbüro TB Markert, Nürnberg, hat nun einen mit der Verwaltung abgestimmten Vorentwurf zur Änderung des FNP und Aufstellung eines „Sachlichen Teilflächennutzungsplanes“ (STFNP) mit Begründung und Umweltbericht vorgelegt.

## 2. Planungsbedarf und -ziel

### a) **Planungsanlass/-begründung**

Die nach der Naturkatastrophe in Fukushima 2011 eingeläutete Energiewende bedingt unter Berücksichtigung der Vorgaben des Bayerischen Energiekonzepts „Energie innovativ“ eine Intensivierung der Förderung und damit auch eine planerische Berücksichtigung in den kommunalen Stadtentwicklungszielen.

Nach den Vorstellungen der Stadt Eichstätt soll der Nutzung von erneuerbaren Energien im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung innerhalb des Stadtgebietes entsprechender Raum zur Entfaltung eingeräumt werden. Gleichzeitig soll die Ausweisung in städtebaulich geordneten Bahnen verlaufen.

### b) **Windkraftgutachten**

Im Auftrag der Stadt erstellte das Planungsbüro TB Markert zur Vorbereitung der Aufstellung eines sachlichen Teilflächennutzungsplans (STFNP) ein Windkraftgutachten.

Inhalt des Gutachtens ist die Bestandsaufnahme und -analyse verschiedener Kriterien, die eine ausschließende Wirkung auf die Nutzung der Windkraft haben. Im Ergebnis stellt das Gutachten potentiell konfliktarme Eignungsflächen für Windkraftanlagen dar, die formellrechtlich allerdings nicht die Ausgangsflächen des Verfahrens zur Aufstellung des STFNP darstellen.

Eine abgrenzende Qualifizierung wurde im Windkraftgutachten noch nicht getroffen und obliegt dem vorliegenden STFNP-Verfahren in Anlehnung an die geltende Rechtsprechung.

Die im Windkraftgutachten erarbeiteten Themenkarten, welche die verschiedenen Kriterien abbilden, stellen die Grundlage für das weitere Vorgehen dar.

### 3. Planinhalte

#### a) **Ziele und Zwecke**

Wie bereits unter Ziffer 2.) dargelegt, beabsichtigt die Stadt Eichstätt, die Nutzung der Windenergie auf dem Stadtgebiet räumlich zu steuern.

Nach § 35 Abs. 1 Nr. 5 BauGB stellt die Errichtung von Windenergieanlagen im Außenbereich ein privilegiert zulässiges Vorhaben dar, für welches ein Rechtsanspruch auf Erteilung einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung besteht, sofern öffentliche Belange nicht entgegenstehen und eine ausreichende Erschließung gesichert ist. Ohne eine planungsrechtliche Steuerung kann eine geordnete Entwicklung demnach nicht gewährleistet werden.

Zur räumlichen Steuerung der Errichtung von Windkraftanlagen im Stadtgebiet von Eichstätt wird ein STFNP nach § 5 Abs. 2b BauGB aufgestellt. Es werden Konzentrationszonen für die Nutzung der Windkraft ausgewiesen, mit dem Ziel eine Steuerungswirkung i.S. des § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB für die Zulässigkeit von Windenergieanlagen im Außenbereich zu erreichen.

#### b) **Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des STFNP und die damit einhergehende Konzentrationswirkung erstrecken sich auf das gesamte Stadtgebiet.

Das bedeutet, außerhalb der Konzentrationszonen W 1, W 2, W 3, W 4 W 5 und W 7 ist im Stadtgebiet Eichstätt keine weitere Windenergienutzung zulässig.

Die räumliche Abgrenzung der Konzentrationszonen kann der Planzeichnung, Anlage 1, entnommen werden.

Die Konzentrationszonen des STFNP umfassen insgesamt ca. 73,2 ha. Die Begründung und der Umweltbericht o. g. Bauleitplanung sind in der Anlage 2 beigefügt.

#### c) **Darstellungen im gültigen Flächennutzungsplan**

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Eichstätt stellt für die Konzentrationszonen überwiegend landwirtschaftliche Nutzungen dar. Um Naturdenkmäler werden zudem Grünflächen dargestellt, die im Umgriff der Konzentrationszonen liegen.

Bei W 7 ist zudem randlich Wald mit besonderer Funktion für Erholung dargestellt.

- d) **Darstellung des sachlichen Teilflächennutzungsplans Windkraft**  
Im sachlichen Teilflächennutzungsplan werden Flächen für die Nutzung von Windkraft im Flächennutzungsplan als Konzentrationszonen ausgewiesen, um die Errichtung solcher Anlagen in der Stadt aktiv zu steuern.

Die Darstellung der Konzentrationszonen stellt eine Überlagerung der bestehenden Nutzungen dar und lässt diese auch weiterhin zu, sofern nicht durch konkrete Vorhaben zur Errichtung von Windkraftanlagen standortbezogene Flächen in Anspruch genommen werden.

Es handelt sich daher um eine nicht selbstständige Regelung / Darstellung.

- e) **Flächenübersicht der Konzentrationszonen**  
Die aus dem Gutachten des Planungsbüros TB Markert ermittelten potentiell konfliktarmen Eignungsflächen werden als Konzentrationszonen im Vorentwurf der Aufstellung des STFNP dargestellt.

Fläche	Größe in ha
W1	1,3 ha
W2	5,0 ha
W3	55,3 ha
W4	1,3 ha
W5	1,4 ha
W7	8,9 ha
Gesamt	73,2 ha
Anteil am Stadtgebiet	1,53 %

- f) **Umsetzung der Planung**  
Die Rechtsfolgen der dargestellten Konzentrationszone leiten sich aus § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB ab.

Innerhalb der dargestellten Konzentrationszonen besitzt der Flächennutzungsplan somit keine abschließende Regelungskompetenz zur Flächennutzung und muss deshalb in einem anschließenden Verfahren konkretisiert werden.

In einem (vorhabenbezogenen) Bebauungsplan oder über eine immissionsschutzrechtliche bzw. bauordnungsrechtliche Genehmigung sind daher anlagen- und standortspezifische Belange zu regeln.

#### 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 STFNP 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 Bau
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 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

## 5. Weiteres Vorgehen

Ziel ist ein Bauleitplanverfahren für die Änderung des FNP als sachlichen Teilflächennutzungsplan mit folgenden Schritten:

- a) Der Stadtrat stimmt dem Planungskonzept zu und gibt die weiteren Verfahrensschritte frei.
- b) Die frühzeitige Beteiligung TöB gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist im Mai/Juni 2013 geplant.
- c) Die Billigung des Entwurfs des STFNP nebst Begründung sowie die Abwägung der Stellungnahmen sind abhängig vom Ergebnis des Beteiligungsverfahrens ab Juli 2013 vorgesehen.
- d) Die Beteiligung der TöB gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und Offenlegung des Planentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt im Anschluss im 3. Quartal 2013.
- e) Die Abwägung der Stellungnahmen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB mit Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB ist bis Ende 2013 anvisiert.

### **Beschluss:**

Der Planungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgende Beschlussfassung:

1. Der Stadtrat nimmt den in der Sitzungsvorlage dargestellten Sachstand zur Kenntnis und billigt den Vorentwurf des sachlichen Teilflächennutzungsplanes „Windkraft“ vom 29.04.2013 mit Begründung und Umweltbericht vom 29.04.2013.

2. Der Stadtrat beauftragt die Verwaltung, die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
3. Die Verwaltung wird in diesem Sinne beauftragt, insgesamt das Weitere zu veranlassen.

**Anwesend: 5 Mitglieder des Planungs- und Bauausschusses**

Die Beschlussfassung erfolgt einstimmig.

---

**Protokoll-Nr. 49 (Vorlage 2013/125)**

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

**Niederschrift:**

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

Aktenzeichen	Straße	Nr.	Vorhaben	Antragsteller
B-2013-28	An der Hermannsleite	33	Garagenerweiterung als Anbau an ein bestehendes Wohnhaus	Schimmer , Angelika und Alfred
B-2013-27	Zum Tiefen Tal	4	Umbau des Dachgeschosses und Errichten eines Kniestocks	Jungbeck , Margit
B-2013-25	Blumenberger Straße	38	Errichtung eines Wintergartens an ein bestehendes Wohnhaus	Schöpfel, Josef

Die Mitglieder des Planungs- und Bauausschusses nehmen davon ohne Einwendungen Kenntnis.

**Anwesend: 5 Mitglieder des Planungs- und Bauausschusses**

---



**Protokoll-Nr. 50 (Vorlage 2013/126)**

Betreff: Bauleitplanung Nachbargemeinden - Gemeinde Adelschlag;  
Stellungnahme der Stadt Eichstätt nach § 4 Abs. 2 BauGB zur  
11. Änderung des Flächennutzungsplanes Sonderbauflächen  
"Fotovoltaikanlage" und zur Aufstellung des vorhabenbezogenen  
Bebauungsplanes Nr. 22 Sondergebiet "Solarpark Adelschlag Ost"

**Vorgang:****1. Ausgangslage**

- a) Die Gemeinde Adelschlag stellt o.g. Bauleitpläne auf. Die Stadt Eichstätt wurde bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB gehört.
- b) Der Stadtrat der Stadt Eichstätt hat in seiner Sitzung vom 28.02.2013 von den Ausführungen wohlwollend Kenntnis genommen und gegen die dargelegten Planungen, siehe Sitzungsvorlage Nr. 2013/043, weder Einwände erhoben noch Anregungen vorgebracht.
- c) Der Gemeinderat der Gemeinde Adelschlag hat den Entwurf zu o. g. Bauleitplänen gebilligt und die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange beschlossen.
- d) Die Stadt Eichstätt wurde gebeten, zu den Planungen bis zum 22.04.2013 Stellung zu nehmen.

**2. Planung**

- a) **11. Änderung des Flächennutzungsplans**  
Die Änderung sieht vor, auf derzeit als Flächen für die Landwirtschaft dargestellten Bereichen Sonderbauflächen im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Fotovoltaik“, siehe Anlage 1, auszuweisen.

Die Sondergebiete verlaufen parallel zur Bahnlinie Ingolstadt - Treuchtlingen und weisen eine Tiefe von ca. 110 m auf.

An den Rändern der Sondergebiete gehen diese in Grün- bzw. Ausgleichsflächen über.

Der Umgriff umfasst insgesamt 17,1 ha südwestlich des Ortes Adelschlag sowie nördlich und südlich der Bahnlinie.

b) **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 22 Sondergebiet "Solarpark Adelschlag Ost"**

Der Bebauungsplanvorentwurf in der Fassung vom 11.03.2013 sieht die Festsetzung eines Sondergebiets nach § 11 Abs. 2 BauNVO für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie vor.

Im Sondergebiet sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

- Nebenanlagen wie Betriebsgebäude, die der Zweckbestimmung des Sondergebiets dienen
- Solarmodule (Fotovoltaikanlagen) in aufgeständerter Ausführung
- Erforderliche Einzäunungen

**3. Stellungnahme der Verwaltung**

Aus Sicht der Verwaltung werden durch die Planungen der Gemeinde Adelschlag keine Planungsbelange der Stadt Eichstätt berührt.

Hinweise und Anregungen sind somit nicht veranlasst.

**Beschluss:**

Der Planungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgende Beschlussfassung:

1. Der Stadtrat der Stadt Eichstätt nimmt von den Ausführungen wohlwollend Kenntnis und erhebt gegen die dargelegten Planungen weder Einwände noch Anregungen.
2. Die Verwaltung wird in diesem Sinne beauftragt, insgesamt das Weitere zu veranlassen.

**Anwesend: 5 Mitglieder des Planungs- und Bauausschusses**

Die Beschlussfassung erfolgt einstimmig.

---

## **Protokoll-Nr. 51 (Vorlage 2013/122)**

Betreff: Stadtplanung - Änderung und Zusammenlegung der Bebauungspläne Nr. 13 „Industriegebiet“ und Nr. 48 „Gewerbegebiet Sollnau, Quartier IV und V“;  
Aufstellungsbeschlüsse gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB zur Neuordnung und Klarstellung der Nutzungsvorgaben

### **Vorgang:**

#### **1. Ausgangslage**

- a) Der Bebauungsplan Nr. 13 „Industriegebiet“, rechtsverbindlich gemäß letzter Änderung mit Datum vom 07.07.1978, erfordert aufgrund aktueller Nutzungsverlagerungen in den Bereichen Dienstleistung und Einzelhandel eine städtebauliche Aktualisierung und Klarstellung der Planfestsetzungen mit dem Ziel, planungs- bzw. nutzungskonforme Gewerbe- und Industrieansiedlungen zu stärken und innenstadtrelevante Nutzungen auszuschließen.

Gleichermaßen erfordert der unmittelbar anschließende Bebauungsplan Nr. 48 „Gewerbegebiet Sollnau, Quartier IV und V“ aufgrund gleichgerichteter Nutzungsverlagerungen eine städtebauliche Aktualisierung und Klarstellung der Planfestsetzungen mit dem Ziel, planungskonforme Gewerbe- und Sondernutzungen zu belassen, innenstadtrelevante Nutzungen bzw. Kaufkraftverlagerungen auszuschließen und eine zielgerichtete städtebauliche Entwicklung und Steuerung zu ermöglichen.

- b) Am 25.04.2013 informierte die Verwaltung den Stadtrat die im Entwurf des Einzelhandelskonzeptes dargelegte Empfehlung der Imakomm Akademie GmbH, Aalen, zur planungsrechtlichen Umsetzung der Einzelhandelssteuerung mit dem Ziel, die Einzelhandelsstrukturen der Innenstadt zu festigen bzw. zu stärken, aktiv mit o. g. Bebauungsplänen anzugehen und ggf. mit einer Veränderungssperre zu sichern.
- c) Entsprechend schlägt die Verwaltung die Überprüfung und Aktualisierung der planerischen und textlichen Bebauungsplanfestsetzungen o. g. Bebauungspläne einschl. einer Zusammenfassung der Geltungsbereiche und in der Folge, den sog. Aufstellungsbeschluss zu fassen, vor.

#### **2. Planungsbedarf und Planungsziel**

Die zahlreichen Nutzungsänderungen und -anträge innerhalb o. g. Bebauungspläne, siehe Anlage 1 und 2, offenbaren einen strukturellen Wandel mit direkten und indirekten städtebaulichen Auswirkungen auf die aktuell anvisierten Stadtentwicklungsziele ISEK-Eichstätt 2020.

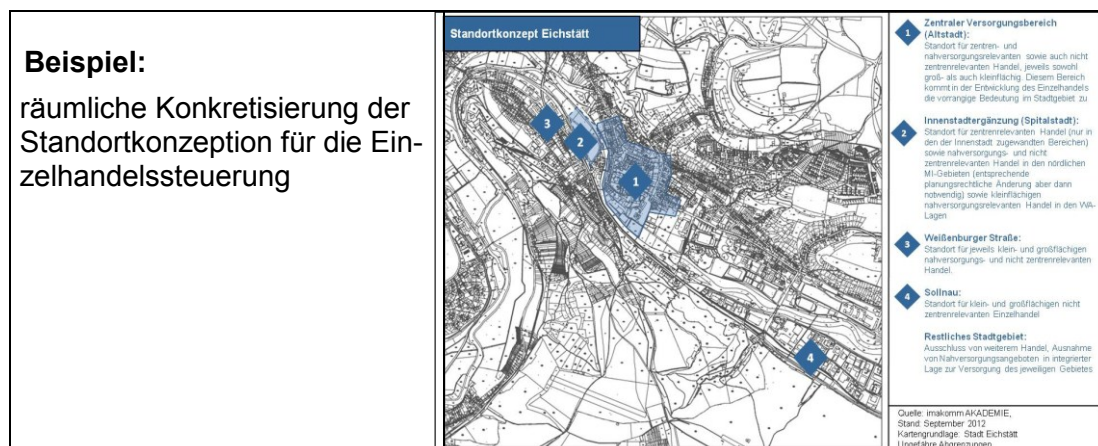
Die planungsrechtlich angestrebte städtebauliche Ausrichtung einer gewerblichen Nutzung im Sinne der §§ 8, 9 und 11 BauNVO lässt sich im Abgleich mit dem langfristigen Planungsziel „Stärkung und Aktivierung des innerstädtischen Einzelhandels“ nur dann aufrechterhalten, wenn die Ausrichtung des Gebietscharakters klar und eindeutig formuliert, geordnet und rechtlich aktualisiert wird.

Im Vordergrund sollte daher die gewerbliche Nutzung unter Berücksichtigung einer Sortimentsliste innenstadtrelevanter Sortimente, siehe Anlage 3.1 bis 3.5, stehen. Die planungsrechtliche Steuerung und Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels ist mit der Zielvorgabe anzustreben, schädliche Kaufkraftverlagerungen zu Lasten der Innenstadt weitestgehend zu vermeiden bzw. auszuschließen.

Die räumlich konkretisierten Grundsätze der Einzelhandelssteuerung definieren das Standortkonzept und gliedern sich auf in einen

- zentralen Versorgungsbereich „Altstadt“ als Standort für zentren- und nahversorgungsrelevanten sowie auch nicht zentrenrelevanten Handel, jeweils sowohl groß- als auch kleinflächig. Diesem Bereich kommt in der Entwicklung des Einzelhandels die vorrangige Bedeutung im Stadtgebiet zu.
- innenstadtergänzenden Versorgungsbereich „Spitalstadt“ als Standort für zentrenrelevanten Handel (nur in den der Innenstadt zugewandten Bereichen) sowie nahversorgungs- und nicht zentrenrelevanten Handel in den nördlichen MI-Gebieten (entsprechende planungsrechtliche Änderung aber dann notwendig) sowie kleinflächigen nahversorgungsrelevanten Handel in den WA-Lagen.
- Versorgungsbereich „Weißburger Straße“ als Standort für jeweils klein- und großflächigen nahversorgungs- und nicht zentrenrelevanten Handel.
- Versorgungsbereich „Sollnau“ als Standort für klein- und großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel.

Das restliche Stadtgebiet sollte von weiterem Handel mit Ausnahme von Nahversorgungsangeboten in integrierter Lage zur Versorgung des jeweiligen Gebietes ausgeschlossen werden.



Um die städtebaulichen Ziele zu erleichtern, wird neben der Neuordnung und Aktualisierung der Plan- und Rechtsfestsetzungen auch in Gänze die Zusammenlegung der Bebauungspläne Nr. 13 „Industriegebiet“ und Nr. 48 „Gewerbegebiet Sollnau, Quartier IV und V“, siehe Anlagen 1 und 2, zu einem Planwerk vorgeschlagen.

### 3. Verfahrensablauf

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

Für die Änderung und Aktualisierung o. g. Bauleitplanverfahren werden unter den bekannten Gegebenheiten die regulären Verfahrensschritte wie folgt angewendet:

1.	Aufstellungsbeschluss als Formulierung des Planungswillens der Gemeinde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 Bau
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 anschließendem Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB
5.	Öffentliche Bekanntmachung

### 4. Weiteres Vorgehen

- a) Die Änderung und Aktualisierung der Bebauungspläne Nr. 13 „Industriegebiet“ und Nr. 48 „Gewerbegebiet Sollnau, Quartier IV und V“ zur Klarstellung der Nutzungsmöglichkeiten im Sinne einer planungsrechtlich abgestimmten Einzelhandelssteuerung für das gesamte Stadtgebiet sowie die Zusammenlegung der jeweiligen Geltungsbereiche zu einem Planwerk sind vom Stadtrat zu beschließen.
- b) Die Verwaltung wird beauftragt, die Verfahren zügig durchzuführen und das Weitere zeitnah zu veranlassen.
- c) Die Billigung des Bebauungsplanentwurfs einschl. Begründung ist nicht vor dem Herbst 2013 geplant.
- d) Anschließend könnte die Beteiligung der TöB gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Offenlegung des Planentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB starten.

- e) Anfang 2014 könnte dann der Abwägungsprozesses gemäß § 1 Abs. 7 BauGB mit Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Angriff genommen werden.

### **Beschluss:**

Der Planungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgende Beschlussfassung:

1. Der Stadtrat nimmt den in der Sitzungsvorlage dargestellten Sachstand zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, die Änderung, Aktualisierung und Zusammenlegung der Bebauungspläne Nr. 13 „Industriegebiet“ und Nr. 48 „Gewerbegebiet Sollnau, Quartier IV und V“ nach § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB in die Wege zu leiten und die planungsrechtlich anvisierte Einzelhandelssteuerung im Sinne des Einzelhandelskonzeptes der Imakomm Akademie GmbH, Aalen, im Verfahren zu berücksichtigen.
2. Der Stadtrat beschließt die Änderung und Zusammenlegung der Bebauungspläne Nr. 13 „Industriegebiet“ und Nr. 48 „Gewerbegebiet Sollnau, Quartier IV und V“ gemäß Anlage 1 und 2 und fasst einen dementsprechenden Aufstellungsbeschluss einschl. öffentlicher Auslegung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB.
3. Die Änderung, Aktualisierung und Zusammenlegung umfasst den jeweiligen Geltungsbereich o. g. Bauleitpläne.

Der so geschaffene neue Bebauungsplan erhält die Bezeichnung Nr. 48 „Industrie- und Gewerbegebiet Sollnau“.

4. Die Verwaltung wird beauftragt, insgesamt das Weitere zu veranlassen.

### **Anwesend: 6 Mitglieder des Planungs- und Bauausschusses**

Die Beschlussfassung erfolgt mit 5 Stimmen gegen 1 Stimme von Stadtrat Pfuhler.

---

### **Protokoll-Nr. 52 (Vorlage 2013/123)**

Betreff: Stadtplanung - Bebauungsplan Nr. 13 "Industriegebiet";  
Festsetzung einer Veränderungssperre nach §§ 14 ff 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 aus mit dem Ziel, planungskonforme Gewerbe und Industriean-siedlungen zu stärken und innenstadtrelevante Nutzungen auszu-schließen.

- b) Gleichermaßen erfordert der benachbarte Bebauungsplan Nr. 48 „Ge-werbegebiet Sollnau, Quartier IV und V“, eine städtebauliche Aktualisie-rung und Klarstellung der Planfestsetzungen im Sinne einer gezielten Steuerung innenstadtverträglicher Nutzungen.
- c) Am 25.04.2013 informierte die Verwaltung den Stadtrat über die ge-plante Neuordnung der betroffenen Bauleitpläne im Sinne des aktuell bei der Imakomm Akademie GmbH, Aalen, beauftragten Einzelhan-delsgutachtens zur Stärkung und Aktivierung der Innenstadt und regte die Überprüfung und Aktualisierung o. g. Bebauungspläne an.
- d) Nach Meinung der Verwaltung deuten sich im Geltungsbereich o. g. Bebauungspläne gewichtige Nutzungsänderungen an, die zur Siche-rung und Wahrung der Planungsziele eine Veränderungssperre zweckmäßig machen.

Entsprechend wird die Festsetzung einer Veränderungssperre auf den gegenständlichen Flächen des Bebauungsplans Nr. 13 „Industriegebiet“ nach §§ 14 ff BauGB zur Entscheidung vorgeschlagen.

## 2. Umgriff und Geltungsdauer der Veränderungssperre

Der aktuell gültige Bebauungsplanes Nr. 13 „Industriegebiet“ setzt im ge-samten Geltungsbereich der überbaubaren bzw. nutzbaren Flächen ein In-dustriegebiet gemäß § 9 BauNVO in der Fassung vom 26.11.1968 fest.

Der Gesetzgeber definiert die zulässige bauliche Gebietsnutzung (Bauflä-chen) in nachfolgenden Rechtsfassungen wie folgt:

### BauNVO 1968

**§ 9 Industriegebiete.** 1) Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

(2) Zulässig sind

1. Gewerbebetriebe aller Art mit Ausnahme von Einkaufszentren und Verbrauchermärkten im Sinne des § 11 Abs. 3, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Tankstellen.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereit-schaftspersonen sowie für Betriebsinhaber

### BauNVO 1990

**§ 9 Industriegebiete.** 1) Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

(2) Zulässig sind

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,

2. Tankstellen.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereit-schaftspersonen sowie für Betriebsinhaber

ber und Betriebsleiter,

2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(4) die Industriegebiete einer Gemeinde oder Teile eines Industriegebietes können im Bebauungsplan nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert werden.

**§ 11 Sondergebiete.** 1) Als Sondergebiete sind solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden.

(2) Für Sondergebiete ist die Art der Nutzung entsprechend ihrer Zweckbestimmung darzustellen und festzusetzen.

(3) Einkaufszentren und Verbrauchermärkte, die außerhalb von Kerngebieten errichtet werden sollen und die nach Lage, Umfang und Zweckbestimmung vorwiegend der übergemeindlichen Versorgung dienen sollen, sind als Sondergebiete darzustellen und festzusetzen.

und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,

2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

**§ 11 Sondergebiete.** 1) Als Sondergebiete sind solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden.

(2) Für Sondergebiete ist die Art der Nutzung entsprechend ihrer Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen. Als sonstige Sondergebiete kommen insbesondere in Betracht Gebiete für den Fremdenverkehr, wie Kurgebiete und Gebiete für die Fremdenbeherbergung, Ladengebiete Gebiete für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe, Gebiete für Messen, Ausstellungen und Kongresse, Hochschulgebiete, Klinikgebiete, Hafengebiete, Gebiete für Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien wie Wind- und Sonnenenergie, dienen.

(3)

1. Einkaufszentren,
2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können.
3. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind, sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 sind insbesondere schädliche Umweltein-



wirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt. Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nr. 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschoßfläche 1200 m<sup>2</sup> überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1200 m<sup>2</sup> Geschoßfläche vorliegen oder bei mehr als 1200 m<sup>2</sup> Geschoßfläche nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebes zu berücksichtigen.

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

Schon heute zeigen sich die tatsächlichen Nutzungen widersprüchlich zu einem klassischen GI-Gebiet. 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, wird die vollständige Einbeziehung aller überbaubaren Grundstücke

innerhalb des Bebauungsplanes für die Festlegung einer Veränderungssperre, siehe hierzu auch Anlage 2, vorgeschlagen.

Die Geltungsdauer der Veränderungssperre sollte nach § 17 Abs. 1 BauGB auf 2 Jahre, beginnend mit der Bekanntmachung, siehe hierzu auch Anlage 3, festgesetzt werden.

### **3. Weiteres Vorgehen**

- a) Die Satzung der Veränderungssperre ist im Hinblick auf Umgriff und Geltungsdauer gemäß dem Satzungstext, siehe Anlage 3, zu beschließen und ortsüblich bekannt zu machen.
- b) Die gegenständlichen Flächen werden in die weitere Fortschreibung des Bebauungsplanentwurfes einbezogen und dem Stadtrat im Rahmen eines ersten groben städtebaulichen Entwurfes zeitnah zur Entscheidung vorgelegt.

### **Beschluss:**

Der Planungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgende Beschlussfassung:

1. Der Stadtrat nimmt den dargestellten Sachstand zur Festlegung einer Veränderungssperre im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 13 "Industriegebiet" gemäß Anlage 2, wie in der Sitzungsvorlage dargestellt, zur Kenntnis und beschließt diese als Satzung gemäß Anlage 3.
2. Die Verwaltung wird in diesem Sinne beauftragt, die Satzung der Veränderungssperre ortsüblich bekannt zu machen und insgesamt das Weitere zu veranlassen.

### **Anwesend: 6 Mitglieder des Planungs- und Bauausschusses**

Die Beschlussfassung erfolgt mit 5 Stimmen gegen 1 Stimme von Stadtrat Pfuher.

---

**Protokoll-Nr. 53 (Vorlage 2013/124)**

Betreff: Stadtplanung - Bebauungsplan Nr. 48 „Gewerbegebiet Sollnau, Quartier IV und V“;  
Festsetzung einer Veränderungssperre nach §§ 14 ff 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) Nach Meinung der Verwaltung deuten sich im Geltungsbereich o. g. Bebauungspläne gewichtige Nutzungsänderungen an, die zur Sicherung und Wahrung der Planungsziele eine Veränderungssperre zweckmäßig machen.

Entsprechend wird die Festsetzung einer Veränderungssperre auf den gegenständlichen Flächen des Bebauungsplans Nr. 48 „Gewerbegebiet Sollnau, Quartier IV und V“ nach §§ 14 ff BauGB zur Entscheidung vorgeschlagen.

**2. Umgriff und Geltungsdauer der Veränderungssperre**

Der Bebauungsplanes Nr. 48 „Gewerbegebiet Sollnau, Quartier IV und V“ wurde in der öffentlichen Sitzung des Stadtrates am 20.05 1999 in der Planfassung vom 20.05.1999 als satzungreifer Entwurf beschlossen.

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

Der Gesetzgeber definiert die zulässige bauliche Gebietsnutzung (Bauflächen) wie folgt:

### **BauNVO 1990**

**§ 8 Gewerbegebiete.** (1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

(2) Zulässig sind

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, und gesundheitliche Zwecke.
3. Vergnügungsstätten

**§ 11 Sondergebiete.** 1) Als Sondergebiete sind solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden.

(2) Für Sondergebiete ist die Art der Nutzung entsprechend ihrer Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen. Als sonstige Sondergebiete kommen insbesondere in Betracht

Gebiete für den Fremdenverkehr, wie Kurgelände und Gebiete für die Fremdenbeherbergung, Ladengebiete

Gebiete für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe,

Gebiete für Messen, Ausstellungen und Kongresse,

Hochschulgebiete,

Klinikgebiete,

Hafengebiete,

Gebiete für Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien wie Wind- und Sonnenenergie, dienen.

(3)

1. Einkaufszentren,
2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können.
3. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,

sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt. Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nr. 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschosfläche 1200 m<sup>2</sup> überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1200 m<sup>2</sup> Geschosfläche vorliegen oder bei mehr als 1200

m<sup>2</sup>Geschoßfläche nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebes zu berücksichtigen.

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 11 BauNVO im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gewährleisten zu können, wird die vollständige Einbeziehung aller überbaubaren Grundstücke innerhalb des Bebauungsplanes für die Festlegung einer Veränderungssperre, siehe hierzu auch Anlage 2, vorgeschlagen.

Die Geltungsdauer der Veränderungssperre sollte nach § 17 Abs. 1 BauGB auf 2 Jahre, beginnend mit der Bekanntmachung, siehe hierzu auch Anlage 3, festgesetzt werden.

### **3. Weiteres Vorgehen**

- a) Die Satzung der Veränderungssperre ist im Hinblick auf Umgriff und Geltungsdauer gemäß dem Satzungstext, siehe Anlage 3, zu beschließen und ortsüblich bekannt zu machen.
- b) Die gegenständlichen Flächen werden in die weitere Fortschreibung des Bebauungsplanentwurfes einbezogen und dem Stadtrat im Rahmen eines ersten groben städtebaulichen Entwurfes zeitnah zur Entscheidung vorgelegt.

### **Beschluss:**

Der Planungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgende Beschlussfassung:

1. Der Stadtrat nimmt den dargestellten Sachstand zur Festlegung einer Veränderungs-sperre im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 48 „Gewerbegebiet Sollnau, Quartier IV und V“, gemäß Anlage 2, wie in der Sitzungsvorlage dargestellt, zur Kenntnis und beschließt diese als Satzung gemäß Anlage 3.
2. Die Verwaltung wird in diesem Sinne beauftragt, die Satzung der Veränderungssperre ortsüblich bekannt zu machen und insgesamt das Weitere zu veranlassen.

**Anwesend: 6 Mitglieder des Planungs- und Bauausschusses**

Die Beschlussfassung erfolgt mit 5 Stimmen gegen 1 Stimme von Stadtrat Pfuhler.

---

**Protokoll-Nr. 54 (Vorlage 2013/118)**

Betreff: Stadtplanung - Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 61  
"Landershofen-Nord";  
Vorstellung des städtebaulichen Plankonzeptes

**Vorgang:**

**1. Ausgangslage**

- a) Mit Schreiben vom 05.05.2011 beantragte die CSU-Fraktion, die Verwaltung mit der Prüfung zur Ausweisung von Bauland für Wohn- und Gewerbe-zwecke zu beauftragen.
- b) Der Antrag der CSU-Fraktion wurde am 09.06.2011 positiv im Haupt- und Werk-ausschuss, siehe Sitzungsvorlage 2011/147, beraten und die Verwaltung beauftragt, zeitnah eine Abwägung über geeignete Bauland-flächen für Wohnen und Gewerbe, bevorzugt aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, vorzulegen.
- c) Die Verwaltung legte am 22.09.2011 dem Bau- und Planungsaus-schuss in nicht öffentlicher Sitzung eine städtebauliche Abwägung zur Wohnbaulandentwicklung mit der Festlegung, zuerst den Bodenverkehr zu lösen und danach die Bauleitplanung einzuleiten, siehe Sitzungsvor-lage Nr. 2011/217, vor.
- d) Am 29.09.2011 stimmte der Stadtrat in nicht öffentlicher Sitzung auf Basis o. g. Sitzungsvorlage Nr. 2011/217 der städtebaulichen Abwä-gung geeigneter Wohnbauflächen und dem notwendigen Flächenerwerb zu.

- e) Am 29.03.2012 nahm der Stadtrat in nicht öffentlicher Sitzung den Sachstandsbericht zum Verlauf der Grundstücksverhandlungen, siehe Sitzungsvorlage Nr. 2012/078, zur Kenntnis und beauftragte die Verwaltung, den Bodenverkehr für die vorgeschlagenen WA-Gebiete
- Landershofen 1(Siedlung Nord)
  - Gebietsausweisungen Weinleite (West) und
  - Blumenberg Süd / -Mitte / -Nord
- vorrangig weiterzuführen und umzusetzen. Parallel legte der Stadtrat fest, dass die notwendigen bauleitplanerischen Schritte erst nach dem Erwerb der jeweiligen Grundstücke gestartet werden.
- f) Am 22.11.2012 fasste der Stadtrat den Aufstellungsbeschluss, siehe Sitzungsvorlage Nr. 2012/190, für den Bebauungsplan Nr. 61 „Landershofen-Nord“ und beauftragte die Verwaltung mit den weiteren Planungsschritten.
- g) Im Herbst/Winter 2012 wurden die Landschaftsarchitekten Hackl & Hoffman, Eichstätt mit der Erstellung der städtebaulichen Planungsleistungen beauftragt.
- h) Am 05.03.2013 wurde mit den wichtigsten Trägern öffentlicher Belange ein sog. Scopingtermin im Ratssaal der Stadt Eichstätt durchgeführt.
- i) Zwischenzeitlich wurden am 07.02.2013 auch die Erschließungsleistungen, siehe Sitzungsvorlage Nr. 2013/031, im Haupt- und Werk Ausschuss vergeben.
- j) Die Landschaftsarchitekten Hackl & Hoffman, Eichstätt, haben nun eine mit den Stadtwerken abgestimmte städtebauliche Grobplanung zur Beratung und Freigabe vorgelegt.

## 2. Planungsbedarf und Planungsziel

Im Sinne der Erforderlichkeit gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB entwickelt die Große Kreisstadt Eichstätt im Stadtteil Landershofen o. g. Bebauungsplan aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan zugunsten eines WA-Gebiet (Allgemeines Wohngebiet).

### a) **Planungsanlass/-begründung**

Der Bedarf an freien Bauplätzen für Einfamilienhäuser kann derzeit in der Großen Kreisstadt Eichstätt nicht befriedigt werden.

Bekanntermaßen befinden sich die vorhandenen freien Bauplätze ausnahmslos in privater Hand und stehen dem Markt nicht zur Verfügung.


In Anbetracht der angespannten Wohnungsmarktlage (große Nachfrage) erwarb die Stadt im Sinne einer steuerbaren und nachhaltigen Bo-

denpolitik unter anderem die im FNP dargestellte WA-Flächenausweisung Landershofen-Nord.

**b) Flächenausweisung im FNP**

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Eichstätt sind o. g. Wohnbaulandflächen nördlich des bestehenden Bebauungsplans Nr. 3, Landershofen im Ortsteil „Landershofen“ bereits als sog. Bauerwartungsland ausgewiesen.

Eine Änderung oder Anpassung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes ist somit nicht erforderlich.

Landershofen 1, Siedlung Nord	
	<p>In planungs- und baurechtlicher Hinsicht zeigt sich das im FNP ausgewiesene WA-Gebiet bei sensibler Einbindung in die Siedlungs- und Landschaftsstrukturen als gut geeignetes Wohnbauland für junge Familien</p> <p>Größe <span style="float: right;">3,6 ha</span> Lage <span style="float: right;">Sanfter Südhang</span></p>

**c) Plangebiet und Planungsname**

Der Umgriff bzw. Geltungsbereich des Plangebietes umfasst eine Fläche von rd. 3.6 ha und ist in der Anlage 1 dargestellt.

Das Baugebiet liegt östlich der Kernstadt am nördlichen Rand des bestehenden Siedlungsbereiches „Schafbuckel“ und ist in der Anlage 2 als Luftbild beigefügt.

O. g. Bebauungsplan wird mit dem Arbeitstitel „Landershofen - Nord“ unter der Nr. 61 geführt.

**d) Grundzüge der Bebauungsplanung**

Der Bebauungsplan soll aus dem Flächennutzungsplan ohne wesentlichen inhaltlichen Widerspruch entwickelt werden.

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

Vorgesehen ist, das Gebiet als WA-Gebiet in offener Bauweise für Ein- und Zweifamilienhäuser in Form von Einzel- und Doppelhäusern mit ca. 450 qm bis 750 qm großen Bauparzellen auszuweisen.



### 3. Städtebauliches Plankonzept

Auf Basis o. g. Ausgangsdaten erstellten die beauftragten Planer mehrere Erschließungs- und Parzellierungskonzepte und unterzogen diese einer städtebaulichen, technischen und wirtschaftlichen Abwägung und Empfehlung.

Die nachfolgenden Varianten basieren auf einer nahezu gleichen Grundstruktur, die aus Topografie, Grundstückszuschnitt und geplanter Parzellengröße resultiert.

Das neue Baugebiet wird durch eine zentrale ost-west-gerichtete Erschließungsachse gegliedert, die die beidseitig anliegenden Bauparzellen erschließt. Entlang der nördlichen und östlichen Gebietskanten sind Frei- und Grünflächen (Ortsrandeingrünung, Spielplatzflächen, Ausgleichsflächen) geplant.

Angemerkt sei, dass nach Klärung des Entwässerungskonzepts ggf. noch Rückhalteräume für Niederschlagswasser auf öffentlichem Grund zu berücksichtigen sind.

Der Planungsprozess stellt sich in groben Zügen wie folgt dar:

- a) **Entwurfsvariante 2**, siehe Anlage 4  
Die Erschließungsachse weist zwei Knicke auf und öffnet sich am östlichen Ende zu einer platzähnlichen Situation (Wendemöglichkeit, Anger). Die Baukörper sind straßenparallel situiert, die nördlich gelegenen Parzellen sind im Übergang zur Landschaft aufgelockert in drei Gruppen angeordnet. Die Verbindung zum Roten Bügel wird nur als Fußweg hergestellt.
- b) **Planungsvariante 4**, siehe Anlage 5  
Die Erschließungsachse wird als durchlaufendes Band ausgebildet, dessen Profil sich nach Osten hin aufweitet. Die Baukörper sind straßenparallel situiert. Alle Parzellen liegen gleichgerichtet in dichter Baustruktur. Das neue Gebiet wird an das Baugebiet Roter Bügel mit einer Straße angeschlossen.
- c) **Planungsvariante 5**, siehe Anlage 6  
Die Erschließungsachse öffnet sich in ihrem Mittelteil zu einer platzähnlichen Situation. Die Baukörper sind straßenparallel situiert, die nördlich gelegenen Parzellen sind im Übergang zur Landschaft aufgelockert in drei Gruppen angeordnet. Das neue Gebiet wird an das Baugebiet Roter Bügel mit einer Straße angeschlossen.

### 4. Verwaltungsvorschlag

Die Planungsvarianten 2, 4 und 5 lassen sich mit nahezu gleich vielen Bauplätzen, Bau- und Hausformen entwickeln.

Alle Entwurfsvarianten, außer Variante 5, berücksichtigen die topographischen Verhältnisse gleichwertig. Sie unterscheiden sich lediglich in der städtebaulichen Ausformung der öffentlichen Erschließungsflächen.

Unter städtebaulichen Aspekten, wie Körnigkeit, Gliederung und Möblierung, fügen sich o. g. Planungsvarianten ruhig und harmonisch in das bewegte Landschaftsbild ein und erfordern aufgrund der kleinteiligen Strukturen nur mäßige Geländeeingriffe, im Gegensatz zu den Erschließungsaufwendungen, die durch die beachtliche Hanglage erschwert werden.

Nach grober Abwägung der maßgebenden Städtebau- und Erschließungsparameter beauftragte die Verwaltung die Entwurfsverfasser, o. g. Planungsvarianten auszuarbeiten und abgestimmt auf die technischen und wirtschaftlichen Vorgaben der Ver- und Entsorgungsbetriebe als Planungsvarianten A und B, siehe Anlage 7.1 bis 7.6, zur weiteren Entscheidung neu vorzulegen.

Die überarbeitete Planung stellt sich in groben Zügen wie folgt dar:

a) **Entwurfsvariante A**

Die aktuell 39 Bauparzellen gruppieren sich entlang der zentralen Erschließungsachse, die sich in ihrem Mittelteil zu einer platzähnlichen Situation öffnet und den ca. 400 m langen Straßenraum gliedert.

Die Baukörper sind straßenparallel situiert. Die nördlich gelegenen Parzellen im Übergang zur Landschaft sind aufgelockert in drei Gruppen angeordnet und werden ausschließlich mit EFH belegt. Die südlichen Parzellen werden im Mittelteil mit DHH, an beiden Gebietsrändern mit EFH belegt.

Das neue Gebiet wird an das Baugebiet Roter Bügel mit einer Straße angeschlossen. Innerhalb der Straßenanbindung wird der bestehende Spielplatz erweitert.

Die außerhalb liegenden Flächen im Übergang zur Landschaft dienen als naturnahe Ausgleichsflächen und Pufferzone zu den bestehenden Schutzgebieten (FFH-, SPA-Gebiet, Schutzzone Naturpark). Entlang der Nordgrenze wird ein ca. 5m breiter Streifen zur Ortsrandeingrünung und Aufnahme/Ableitung des ankommenden Hangwassers vorgesehen. Die topographische Einbettung der Baukörper kann entsprechend der dargestellten Schnitte in verschiedenen Varianten erfolgen.

Die infrastrukturelle Erschließung des Gebietes soll als zentrale Trasse in der Erschließungsachse erfolgen. Hierbei ist noch über die Höhenlage des Kanals und die daraus resultierenden Entwässerungsmöglichkeiten der jeweiligen Parzellen (Freispiegelkanal) zu entscheiden. Eine Regenwasserversickerung ist auf Grund der Bodenverhältnisse im Gebiet voraussichtlich nicht möglich. Nach Klärung des Entwässerungskonzepts sind ggf. noch Rückhalteräume für Niederschlagswasser auf öffentlichem Grund zu berücksichtigen.

**b) Planungsvariante B**

Die vorgelegte Variante B unterscheidet sich ausschließlich im Hinblick auf Lage und Anordnung der Straßenraumaufweitung. Die Aufweitung ist hier am östlichen Ende des Gebietes vorgesehen und büßt damit die gliedernde Wirkung für den Straßenraum ein wenig ein.

Im Abgleich der städtebaulichen und erschließungstechnischen Planungsparameter empfiehlt die Verwaltung in Abstimmung mit allen bis dato an der Planung Beteiligten die Fortentwicklung der Planungsvariante A, siehe Anlage 7.3, zum konkreten Bebauungsplanentwurf.

**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 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 Bau
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 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 „Variante A“ gemäß Anlage 7.3 zu und gibt die weiteren Verfahrensschritte frei.

b) Die frühzeitige Beteiligung TöB gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist im Mai/Juni 2013 geplant.

- c) Die Billigung des Bebauungsplanentwurfs nebst Begründung sowie die Abwägung der Stellungnahmen sind im September 2013 vorgesehen.
- d) Die Beteiligung der TöB gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und Offenlegung des Planentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind im Herbst 2013 vorgesehen.
- e) Die Abwägung der Stellungnahmen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB mit Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB ist Ende 2013 anvisiert.
- f) Start der Erschließungsarbeiten nicht vor Sommer 2014

### **Beschluss:**

Der Planungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgende Beschlussfassung:

1. Der Stadtrat nimmt den in der Sitzungsvorlage dargestellten Sachstand in planerischer, wirtschaftlicher und zeitlicher Hinsicht zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, die Planungsvariante A gemäß der Anlage 7.3 fortzuführen und schnellstmöglich die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
2. Das Ergebnis der frühzeitigen Behörden- und Bürgerbeteiligung wird dem Stadtrat anschließend zur Billigung des Bebauungsplanentwurfes sowie zur Abwägung der Stellungnahmen vorgelegt. Anschließend erfolgt die Vorbereitung der öffentlichen Auslegung.
3. Die Verwaltung wird in diesem Sinne beauftragt, insgesamt das Weitere zu veranlassen.

### **Anwesend: 5 Mitglieder des Planungs- und Bauausschusses**

Die Beschlussfassung erfolgt einstimmig.

---

**Protokoll-Nr. 55 (Vorlage 2013/119)**

Betreff: Stadtplanung - Änderung des Bebauungsplan Nr. 45 „Landershofen Schafbuckel“;  
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB zur städtebaulichen Aktualisierung der Bebauungsplanfestsetzungen im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

**Vorgang:****1. Ausgangslage**

- a) Der Bebauungsplan Nr. 45 „Landershofen Schafbuckel“, rechtsverbindlich seit 05.05.2000, löst aufgrund immer wiederkehrender Befreiungsanträge sowie zahlreicher Anwohneranregungen eine Aktualisierung der städtebaulichen Planfestsetzungen an die veränderten Lebens- und Wohnbedürfnisse aus.
- b) Am 13.03.2013 informierte die Verwaltung den Planungs- und Bauausschuss über die unterschiedlichen Bürgeranregungen sowie am 21.03.2013 den Stadtrat und sagte eine planungsrechtliche Prüfung und Überarbeitung o. g. Bebauungsplanes zu.
- c) Die Verwaltung schlägt die Überprüfung und Aktualisierung der planerischen und textlichen Bebauungsplanfestsetzungen vor und empfiehlt in der Folge den sog. Aufstellungsbeschluss zu fassen.

**2. Planungsbedarf und Planungsziel**

Allgemein offenbaren sich die veränderten Lebens- und Wohnbedürfnisse in zahlreichen Fragen und Beratungsgesprächen potentieller Bauherren.

Dieser Trend bestätigt sich auch im Baugebiet des Bebauungsplans Nr. 45 „Landershofen Schafbuckel“, siehe Anlage 1.1 und 1.2. So erreichen die Verwaltung z. B. immer wieder Nachfragen zu erweiterten Nutzungsmöglichkeiten im öffentlichen wie im privaten Raum. Ebenso erfordern zahlreiche Baugesuche und -wünsche Befreiungsanträge aufgrund der streng reglementierten überbaubaren Grundstücksflächen.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 45 „Landershofen Schafbuckel“ aus dem Jahr 2000 beinhaltet enge Festsetzungen, insbesondere in den Bereichen „Maß der baulichen Nutzung“, „Baulinien und Baugrenzen einschl. überbaubare Flächen“ sowie in den „öffentlichen und privaten Verkehrsflächen“.

Zur Lösung der planungsrechtlichen Konflikte gegenüber den vielschichtigen Bauwünschen wird vorgeschlagen, o. g. Bebauungsplan insgesamt zu überprüfen, zu ändern und zu aktualisieren, siehe Anlage 1.

Da durch die anvisierten Änderungen und Aktualisierungen die Grundzüge der Planung beibehalten werden sollen und damit auch

- a) keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, vorbereitet oder begründet wird, und
- b) keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter besteht,

kann das „Vereinfachte Verfahren“ nach § 13 Abs. 1 BauGB angewendet werden.

### 3. Verfahrensablauf

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

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

- Aufstellungsbeschluss als Formulierung des Planungswillens der Gemeinde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB;
- 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;
- Abwägung der eingegangenen Anregungen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB mit anschließendem Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB;
- Öffentliche Bekanntmachung

### 4. Weiteres Vorgehen

- a) Der Bebauungsplan Nr. 45 hält die Bezeichnung „Landershofen Schafbuckel“ **bei und wird lediglich durch den Zusatz „1. Änderung“ ergänzt.**
- b) Mai 2013: Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB mit öffentlicher Bekanntmachung
- c) Herbst 2013: Billigung Bebauungsplanentwurf einschl. Begründung im Stadtrat
- d) Ende 2013: Beteiligung TöB gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und Offenlegung des Planentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
- e) Anfang 2014: Abwägungsprozesses gemäß § 1 Abs. 7 BauGB mit Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

### **Beschluss:**

Der Planungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgende Beschlussfassung:

1. Der Stadtrat nimmt den in der Sitzungsvorlage dargestellten Sachstand zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, die Änderung und Aktualisierung des Bebauungsplans Nr. 45 „Landershofen Schafbuckel“ nach § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 1 Abs.8 BauGB in die Wege zu leiten.
2. Der Stadtrat beschließt o. g. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 „Landershofen Schafbuckel“, siehe Anlage 1.1 und 1.2, im sog. vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB und fasst einen entsprechenden Aufstellungsbeschluss sowie die öffentliche Bekanntmachung gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB.
3. Der Änderungsbereich umfasst den gesamten rechtsverbindlichen Bebauungsplan.
4. Die Verwaltung wird in diesem Sinne beauftragt, insgesamt das Weitere zu veranlassen.

### **Anwesend: 6 Mitglieder des Planungs- und Bauausschusses**

Die Beschlussfassung erfolgt einstimmig.

---

### **Protokoll-Nr. 56 (Vorlage 2013/173)**

Betreff: Information, Verschiedenes;  
a) Ruhebänke an Spazierwegen  
b) Erneuerung des Brückenbauwerks in Wasserzell durch die Bahn AG

### **Niederschrift:**

#### a) Ruhebänke an Spazierwegen

Stadtrat Pfuher weist darauf hin, dass zu wenig Ruhebänke an folgenden Spazierwegen vorhanden seien:

- Altmühlbrücke
- Fahrradweg Richtung Landershofen bzw. Kläranlage.

Eine Überprüfung durch die Verwaltung wird zugesagt.

b) Erneuerung des Brückenbauwerks in Wasserzell durch die Bahn AG

Stadtbaumeister Janner gibt bekannt, dass die Bahn AG die Erneuerung des Brückenbauwerks in Wasserzell (Unterfahrung der Bahnstrecke nach dem Hauptbahnhof Richtung Adelschlag) erneuern möchte und die Stadt hierüber informiert und um Stellungnahme gebeten hat. Aus Sicht des Stadtbauamtes sind nach Aussage von Stadtbaumeister Janner hierzu keine Anregungen veranlasst.

Der Vorsitzende hält eine diesbezügliche Rücksprache mit Ortssprecher Tratz für sinnvoll.

**Anwesend: 6 Mitglieder des Planungs- und Bauausschusses**

---

Der Vorsitzende:

Der Protokollführer:

Andreas Steppberger  
Oberbürgermeister

Andreas Spreng  
Verwaltungsamtmann