

Öffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses am 12.12.2013

Anwesend:

Vorsitzender

Oberbürgermeister Steppberger, Andreas

Stadtratsfraktion der CSU

Stadtrat Engelhard, Rudolf

Stadträtin Grund, Claudia Dr.

Stadtrat Janssen, Achim Dr.

Stadtrat Reuder, Willi

Stadtratsfraktion der FW

Stadtrat Boretzki, Thomas Dr.

Stadtratsfraktion GRÜNE

Stadträtin Knipp-Lillich, Manuela

Referenten

Stadtbaumeister Janner, Manfred

stellv. Stadtbaumeister Schütte, Jens

Verw.Amtmann Spreng, Andreas

Abwesend:

Stadtratsfraktion der SPD

Stadtrat Eichiner, Otto

Stadtrat Pfuhler, Max

Beginn: 16:35 Uhr

Ende: 17:07 Uhr

1. Genehmigung des Protokolls der Bauausschusssitzung vom 14.11.2013
2. Vollzug der Baugesetze - Bauantrag;
Bauvorhaben: Instandsetzung und Sanierung der denkmalgeschützten Hofanlage
Bauort: Neuer Weg 1
Bauherr: Dr. Rainer Haubner
3. Vollzug der Baugesetze - Nachrichtliche Information;
Genehmigte Bauanträge nach § 8 Nr. 2 b) der Geschäftsordnung des Stadtrats

4. Stadtplanung - Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 61 "Landershofen-Nord";
Vorstellung der Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeits- und TöB-Beteiligung mit Billigung der Entwurfsplanung
-

Protokoll-Nr. 112 (Vorlage 2013/422)

Betreff: Genehmigung des Protokolls der Bauausschusssitzung vom 14.11.2013

Beschluss:

Der Planungs- und Bauausschuss genehmigt das Protokoll der Sitzung vom 14.11.2013 in der vorgelegten Fassung.

Anwesend: 7 Mitglieder des Planungs- und Bauausschusses

Die Beschlussfassung erfolgt einstimmig.

Protokoll-Nr. 113 (Vorlage 2013/417)

Betreff: Vollzug der Baugesetze - Bauantrag;
Bauvorhaben: Instandsetzung und Sanierung der denkmalgeschützten Hofanlage
Bauort: Neuer Weg 1
Bauherr: Dr. Rainer Haubner

Vorgang:

1. Bauvorhaben

Die Bauherrschaft beantragt im Zusammenhang mit der Instandsetzung und Sanierung des historischen Gebäudebestands zusätzlich den Einbau von fünf Wohnungen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 462 der Gemarkung Eichstätt.

Die Gebäude stellen ein denkmalgeschütztes ehemaliges Stadtbauernanwesen aus dem 18. Jahrhundert mit Scheune, Wohnhaus und Stallung dar. Nach lokaler Überlieferung handelt es sich um das ehemalige Scharfrichteranwesen am Beginn des Neuen Weges.

Ein Nebenbau zwischen Scheune und Wohnhaus, der aus dem 20. Jahrhundert stammt, soll ersatzlos abgebrochen werden.

Vorab ist zudem beantragt, eine ordnungsgemäße Wasserableitung vom rückwärtigen Felsmassiv zu erstellen.

2. Planungsrechtliche Beurteilung

Das Vorhaben befindet sich im sogenannten unbeplanten Innenbereich und ist nach § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

3. Städtebauliche Wertung

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

Das Vorhaben beschränkt sich auf die Bestandssanierung und den Umbau ohne bauliche Erweiterungen und fügt sich somit in die gewachsenen Baustrukturen der näheren Umgebung ein.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden berücksichtigt.

Entsprechend befürwortet die Verwaltung die dargelegten Planungen bzw. Bauabsichten.

4. Hinweise

Angemerkt sei, dass das betroffene Objekt als Baudenkmal in der Denkmalliste verzeichnet ist und die baulichen Maßnahmen mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unter Beteiligung der Stadtheimatspfleger abzustimmen sind.

Beschluss:

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

Anwesend: 7 Mitglieder des Planungs- und Bauausschusses

Die Beschlussfassung erfolgt einstimmig.

Protokoll-Nr. 114 (Vorlage 2013/418)

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

Niederschrift:

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

Aktenzeichen	Straße	Nr.	Vorhaben	Antragsteller
W-2013-124	Westenstraße	3	Anbringung von Werbetafeln und einer LED-Uhr an der Fassade	Holst, Wolfram
D-Ens-2013-122	Am Graben	38	Bauliche Veränderung am bestehenden Nebengebäude	Gutmann, Raphael
F-2013-118	Holunderweg	15	Neubau einer Doppelhaushälfte mit Carport	Martin Meier GmbH
F-2013-117	Holunderweg	13	Neubau einer Doppelhaushälfte mit Carport	Bast Gieler, Stefanie und Patrick
D-Ens-2013-115	Bahnhofplatz	18	Ersatz einer vorhandenen Fassadenbeschriftung durch Anbringen einer Werbetafel und Schaufensterbeschriftung	IKK classic
V-2013-104	Oettingenstraße	21	Bauvoranfrage: Errichtung eines Einfamilienwohnhauses (Größe ca. 11,00 m x 10,00 m) sowie einer Doppelgarage (Größe ca. 7,00 m x 7,00 m). Anpassung der Höhenentwicklung an umliegender Bebauung.	Kögler, Richard

Aktenzeichen	Straße	Nr.	Vorhaben	Antragsteller
D-Bo-2013-69	Altmühlstraße	17	Erlaubnis nach Art 7 Denkmalschutzgesetz zum Eingriff in eine archäologische Verdachtsfläche	Unger, Katharina und Simon
D-2013-3	Marktgasse	2	Entfernen der vorhandenen vermorschten Sicherungskonstruktion und Ersetzen durch eine Ersatzkonstruktion aus Metall; Reinigen der Fassade und Aufbringen eines neuen Anstriches in gleicher Tönung - Reparatur der Fenster bzw. Austausch beschädigter Fenster	Dilaver, Hamit

Die Mitglieder des Planungs- und Bauausschusses nehmen von vorstehenden Bauvorhaben ohne Einwendungen Kenntnis.

Anwesend: 7 Mitglieder des Planungs- und Bauausschusses

Protokoll-Nr. 115 (Vorlage 2013/410)

Betreff: Stadtplanung - Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 61 "Landershofen-Nord";
Vorstellung der Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeits- und TöB-Beteiligung mit Billigung der Entwurfsplanung

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 Gewerbebezüge zu beauftragen.
- b) Der Antrag der CSU-Fraktion wurde am 09.06.2011 positiv im Haupt- und Werkausschuss, siehe Sitzungsvorlage 2011/147, beraten und die Verwaltung beauftragt, zeitnah eine Abwägung über geeignete Baulandflächen für Wohnen und Gewerbe bevorzugt aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes vorzulegen.
- c) Die Verwaltung legte am 22.09.2011 dem Bau- und Planungsausschuss in nicht öffentlicher Sitzung eine städtebauliche Abwägung zur Wohnbaulandentwicklung mit der Festlegung, zuerst den Bodenverkehr zu lösen und danach die Bauleitplanung einzuleiten, siehe Sitzungsvorlage 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 Abwägung 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 „Landerhofen-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 Werkausschuss vergeben.
- j) Am 16.05.2013 stimmte der Stadtrat dem städtebaulichen Planungskonzept, siehe Sitzungsvorlage Nr. 2013/118, zu und beauftragte die Verwaltung mit der frühzeitigen Öffentlichkeits- und TöB-Beteiligung.
- k) Nun liegen die Ergebnisse der Abwägung sowie der Bebauungsplanentwurf mit Begründung und Umweltbericht jeweils in der Fassung vom 12.12.2013 zur Billigung durch den Stadtrat vor.

2. Planungsbedarf und Planungsziel

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

Im Sinne der Erforderlichkeit gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB entwickelt die Große Kreisstadt Eichstätt im Stadtteil Landershofen aktuell o. g. Be-

bauungsplan aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan zugunsten eines WA-Gebiet (Allgemeines Wohngebiet).

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.

Der Umgriff bzw. Geltungsbereich des Plangebietes umfasst eine Fläche von rd. 3.6 ha.

Das Baugebiet liegt östlich der Kernstadt am nördlichen Rand des bestehenden Siedlungsbereiches „Schafbucket“.

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.

Geplant 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

Der Bebauungsplanvorentwurf, siehe Anlage 1, baut auf den vorhandenen bzw. vorbestimmten Grundstrukturen aus Lage, Topografie, Baulandgröße, Erschließungstrassen und Parzellenzuschnitt resultiert.

Das neue Baugebiet soll durch eine zentrale ost-west gerichtete Erschließungsachse klassisch mit beidseitig angeordneten Baufeldern erschlossen werden.

Entlang der nördlichen und östlichen Gebietskanten sind Frei- und Grünflächen (Ortsrandeingrünung, Spielplatzflächen, Ausgleichsflächen) geplant.

Die strenge Struktur der Erschließungsachse soll mit einer Raumöffnung in ihrem Mittelteil einen platzähnlichen Treffpunkt mit hohem Aufenthaltscharakter schaffen.

Dieser städtebaulichen Idee ordnen sich die Baukörper, die straßenparallel situiert wurden, unter und führen den Entwurfsgedanken der vorhandenen kleingliedrigen Baustrukturen mit aufgelockerten und leicht gekippten Häuserzeilen stimmig fort und ermöglichen parallel dazu eine harmonische Ortsabrundung mit natürlich gestalteten Landschaftsbezügen.

Das neue Gebiet soll auch an das Baugebiet Roter Bügel mit einer Straße angeschlossen werden.

4. **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und TöB**

Der Stadtrat hat am 22.11.2012 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 61 „Landershofen-Nord“ beschlossen. Für o. g. Bauleitplanverfahren wurde die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

a) **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Um die Öffentlichkeit, gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, frühzeitig über die Planung zu informieren, fand am 23.07.2013 eine Bürgerversammlung im Gasthof Pröll im Ortsteil Landershofen statt.

Dabei wurden die Anregungen und Hinweise vollständig protokolliert, sachgerecht im Sinne des § 3 Abs. 2 Satz 4, 1. Halbsatz BauGB abgewogen und je nach Sachlage in der Planung, siehe Anlage 2, berücksichtigt.

b) **Frühzeitige Beteiligung der Behörden und TöB**

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde am 15.10.2013 der Planvorentwurf mit Begründung und Umweltbericht mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 15.11.2013 übermittelt.

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

- Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Stadt Eichstätt, Freiwillige Feuerwehr
- Stadtwerke Eichstätt
- Zweckverband zur Wasserversorgung der Eichstätter Berggruppe
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Kabel Deutschland
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ingolstadt
- Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde
- Landratsamt Eichstätt, Naturschutz
- Landratsamt Eichstätt, Umweltschutz
- Straßenverkehrsbehörde der Stadt Eichstätt
- Gemeinde Pollenfeld
- Gemeinde Walting

Davon haben abgegeben:

keine Stellungnahme:

- Gemeinde Walting

Stellungnahmen mit Anregungen und Einwänden:

- Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde vom 21.10.2013
- Landratsamt Eichstätt, Umweltschutz vom 24.10.2013
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vom 28.10.2013
- Gemeinde Pollenfeld vom 31.10.2013
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ingolstadt vom 07.11.2013
- Deutsche Telekom Technik GmbH vom 07.11.2013
- Zweckverband zur Wasserversorgung der Eichstätter Berggruppe vom 12.11.2013
- Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt vom 13.11.2013
- Stadtwerke Eichstätt vom 13.11.2013
- Landratsamt Eichstätt, Naturschutz vom 14.11.2013
- Straßenverkehrsbehörde der Stadt Eichstätt vom 15.11.2013
- Stadt Eichstätt, Freiwillige Feuerwehr vom 21.11.2013
- Kabel Deutschland vom 22.11.2013

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

5. Bebauungsplanentwurf

Der nunmehr vorliegende Bebauungsplanentwurf wurde aus dem Vorentwurf entwickelt. Dabei wurden die Ergebnisse der vorgezogenen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der vorgezogenen Bürgerbeteiligung gemäß o. g. Abwägungsvorschläge berücksichtigt. Weiterhin wurden die Ergebnisse der Erschließungsplanung eingearbeitet.

Im Wesentlichen ergeben sich im Vergleich zur Vorentwurfsplanung folgende Änderungen:

- Anpassung des Geltungsbereichs im Westen nach genauer Vermessung bis an die Straßenkante Am Haselberg;
- Anpassung Geltungsbereich im Osten aufgrund der Abstimmung mit dem LRA, Lage der Schutzgebiete;
- Anpassung Lage der Straßenverbindung zum Roten Bügel;
- Verkleinerung Spielplatzfläche;
- Reduktion um eine Bauparzelle auf 38 Parzellen (-1 DH, +1 EFH);
- Zweite Kanaltrasse als Hinterliegerkanal im Süden mit Grunddienstbarkeit auf Privatgrund;
- Verschiebung der südlichen Baukante um ca. 2,0 m nach Norden, in der Folge leichte Änderungen der Bauparzellen in Größe und Lage;
- Verschiebung des Angers nach Norden und Reduktion des Verkehrsraums von ca. 8,3 m auf 7,75 m;

- Anpassung der nördlichen Ortsrandeingrünung auf eine Mindestbreite von ca. 5,0 m;

Die überarbeitete Fassung des Bebauungsplanes ist in der Anlage 3 dargestellt.

Die Begründung und der Umweltbericht wurden fortgeschrieben und sind in der Anlage 4 beigefügt.

6. 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 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 anschließenden Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB
5.	Öffentliche Bekanntmachung

7. Weiteres Vorgehen

- a) Der Stadtrat stimmt der Abwägung gemäß Anlage 2 zu und billigt die Entwurfssfassung des Bebauungsplanes mit dem aktualisierten Umgriff gemäß Anlage 3 und beauftragt die Verwaltung mit den weiteren Verfahrensschritten.
- b) Die Beteiligung der TöB gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und Offenlegung des Planentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind im Januar/Februar 2014 vorgesehen.
- c) Die Abwägung der Stellungnahmen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB mit Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB ist im Mai 2014 anvisiert.
- d) Start der Erschließungsarbeiten im Frühjahr 2014

Frau Hackl vom beauftragten Büro Landschaftsarchitekten Hackl-Hofmann aus Eichstätt sowie Stadtbaumeister Janner erläutern den Inhalt der Sitzungsvorlage.

Beschluss:

Der Planungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgende Beschlussfassung:

1. Der Stadtrat nimmt den in der Sitzungsvorlage dargestellten Sachstand zur Kenntnis und beschließt die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und TöB vorgebrachten Anregungen und Hinweise nach sachgerechter Abwägung gemäß dem jeweiligen Protokollstand, dargelegt in der Anlage 2, in der Planung zu berücksichtigen.
2. Der Bebauungsplanumgriff wird im westlichen und im östlichen Bereich angepasst und um insgesamt ca. 2.658 m² reduziert.
3. Der Stadtrat billigt die auf o. g. Abwägung aufbauende Entwurfsfassung vom 12.12.2013 mit der Begründung und dem Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 12.12.2013 und beauftragt die Verwaltung, nun 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 durchzuführen.
4. Die Verwaltung wird in diesem Sinne beauftragt, insgesamt das Weitere zu veranlassen.

Anwesend: 7 Mitglieder des Planungs- und Bauausschusses

Die Beschlussfassung erfolgt einstimmig.

Der Vorsitzende:

Der Protokollführer:

Andreas Steppberger
Oberbürgermeister

Andreas Spreng
Verwaltungsamtman