

## Öffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses am 20.02.2014

### Anwesend:

#### **Vorsitzender**

Oberbürgermeister Steppberger, Andreas

#### **Stadtratsfraktion der CSU**

Stadtrat Engelhard, Rudolf

ab Prot.-Nr. 12 anwesend

Stadträtin Grund, Claudia Dr.

Stadtrat Janssen, Achim Dr.

Stadtrat Reuder, Willi

#### **Stadtratsfraktion der SPD**

Stadtrat Nieberle, Gerhard

ab Prot.-Nr. 15 anwesend

Stadtrat Pfuhrer, Max

#### **Stadtratsfraktion der FW**

Stadtrat Boretzki, Thomas Dr.

ab Prot.-Nr. 12 anwesend

#### **Stadtratsfraktion GRÜNE**

Stadträtin Knipp-Lillich, Manuela

#### **Referenten**

Stadtbaumeister Janner, Manfred

stellv. Stadtbaumeister Schütte, Jens

Verw.Amtmann Spreng, Andreas

Beginn: 15:07 Uhr

Ende: 16:29 Uhr

1. Genehmigung des Protokolls der Bauausschusssitzung vom 23.01.2014
2. Vollzug der Baugesetze - Bauantrag;  
Bauvorhaben: Neubau eines Wohngebäudes mit fünf Wohneinheiten, Geschäftsladen im Erdgeschoss, zwei Garagen und sechs Stellplätze  
Bauort: Benedicta-von-Spiegel-Str. / Dr. Hans-Hutter-Straße, 85072 Eichstätt  
Bauherr: Herr Stefan Stuis
3. Vollzug der Baugesetze - Nachrichtliche Information;  
Genehmigte Bauanträge nach § 8 Nr. 2 b) der Geschäftsordnung des Stadtrats

4. Vollzug der Baugesetze - Denkmalschutzgesetz (DSchG);  
Nachtrag des Anwesens Westenstraße 121 in die Denkmalliste
  5. Stadtplanung - 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45  
"Landershofen Schafbuckel";  
Vorstellung des Planentwurfes
  6. Förderprogramm Aktive Zentren - ISEK-Eichstätt 2020;  
Sanierungsgebiet Ostenvorstadt - Neuordnung Antonistraße  
30 - 34
  7. Bauleitplanung Nachbargemeinden - Gemeinde Adelschlag;  
Stellungnahme der Stadt Eichstätt nach § 4 Abs. 1 BauGB zur  
12. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich des  
künftigen Baugebietes "Wiesenstriegel West" im Ortsteil Och-  
senfeld
  8. Bauleitplanung Nachbargemeinden - Gemeinde Adelschlag;  
Stellungnahme der Stadt Eichstätt nach § 4 Abs. 1 BauGB zur  
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Wiesenstriegel  
West" für den Ortsteil Ochsenfeld (Parallelverfahren)
  9. Bauleitplanung Nachbargemeinden - Markt Dollnstein;  
Stellungnahme der Stadt Eichstätt nach § 4 Abs. 2 BauGB  
zum Entwurf der 9. Änderung des Flächennutzungsplans für  
ein "Sondergebiet Energiegewinnung"
  10. Bauleitplanung Nachbargemeinden - Gemeinde Schernfeld;  
Stellungnahme der Stadt Eichstätt nach § 4 Abs. 2 BauGB zur  
7. Änderung des Flächennutzungsplanes
  11. Bauleitplanung Nachbargemeinden - Gemeinde Schernfeld;  
Stellungnahme der Stadt Eichstätt nach § 4 Abs. 2 BauGB zur  
8. Änderung des Flächennutzungsplans "Sonderbauflächen  
Tourismus, Freizeit und Erholung" im Bereich Harthof
  12. Westenstraße; Straßensanierung im Bereich von der Fischer-  
gasse/Westenstraße 2 bis zur Einmündung Pfahlstra-  
ße/Westenstraße 9
-

### **Protokoll-Nr. 11 (Vorlage 2014/045)**

Betreff: Genehmigung des Protokolls der Bauausschusssitzung vom  
23.01.2014

#### **Beschluss:**

Der Planungs- und Bauausschuss genehmigt das Protokoll der Sitzung vom  
23.01.2014 in der vorgelegten Fassung.

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

Die Beschlussfassung erfolgt einstimmig.

---

### **Protokoll-Nr. 12 (Vorlage 2014/042)**

Betreff: Vollzug der Baugesetze - Bauantrag;  
Bauvorhaben: Neubau eines Wohngebäudes mit fünf  
Wohneinheiten, Geschäftsladen im Erdgeschoss, zwei Ga-  
ragen und sechs Stellplätze  
Bauort: Benedicta-von-Spiegel-Str. / Dr. Hans-Hutter-Straße,  
85072 Eichstätt  
Bauherr: Herr Stefan Stuis

#### **Vorgang:**

##### **1. Bauvorhaben**

Antragsgegenstand ist der Neubau eines Wohngebäudes mit fünf Wohneinheiten, einem Geschäftsladen im Erdgeschoss, zwei Garagen und sechs Stellplätzen im Übergangsbereich von der Benedicta-von-Spiegel-Straße zur Dr.-Hans-Hutter-Straße, Seidlkreuz-Ost, auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 1192/189, -/254, -/255 und -/256 der Gemarkung Eichstätt.

Der dreigeschossige, nicht unterkellerte Neubau soll eine Länge von rund 22 m und eine Breite von 9 m erhalten.

Die Verbindung zum bestehenden südseitigen Reihenendhaus wird durch einen dreigeschossigen Loggia-Anbau hergestellt.

Zudem ist im ersten und zweiten Obergeschoss jeweils ein offener Balkon geplant.

## 2. Planungsrechtliche Beurteilung

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 47 „Seidlkreuz-Ost“ und ist nach § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch zu beurteilen.

## 3. Städtebauliche Wertung

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Das Vorhaben entspricht im Wesentlichen den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Nachfolgende Befreiungen von den Festsetzungen o. g. Bebauungsplanes sind beantragt:

- a) Gebäudebreite: 9,0 m statt 8,0 m
- b) Überschreitung der Wandhöhe: festgesetzt sind 8,6 m und beantragt sind 9,00 m

Bereits im Jahr 2004 wurde zu Buchst. a) im Rahmen eines Vorbescheides eine Befreiung vom Bebauungsplan erteilt (BV-Nr. 05/2004).

Ein Widerspruch gegen diesen Bescheid wurde seinerzeit von der Regierung von Oberbayern zurückgewiesen.

Dieser Vorbescheid hat zwischenzeitlich allerdings durch Zeitablauf seine Wirksamkeit verloren.

Die beantragte Befreiung zu Buchst. b) ist für einen gestalterisch befriedigenden Anschluss zum südseitigen Reihenendhaus erforderlich.

Die städtebauliche Verträglichkeit wurde im Vorfeld vom Stadtbauamt bestätigt.

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

## 4. Hinweise

Weitere Hinweise erscheinen nicht veranlasst.

### **Beschluss:**

1. Der Bauausschuss nimmt das Bauvorhaben billigend im Sinne der §§ 29 bis 38 BauGB zur Kenntnis und schließt sich der planungsrechtlichen und städtebaulichen Wertung an.

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

**Anwesend: 8 Mitglieder des Planungs- und Bauausschusses**

Die Beschlussfassung erfolgt einstimmig.

---

**Protokoll-Nr. 13 (Vorlage 2014/044)**

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

**Niederschrift:**

Der Planungs- und Bauausschuss wird gemäß § 8 Nr. 2 b) der Geschäftsordnung des Stadtrates davon unterrichtet, dass die Verwaltung über folgende Baugesuche und Bauangelegenheiten in eigener Zuständigkeit entschieden hat.

Aktenzeichen	Straße	Nr.	Vorhaben	Antragsteller
B-2013-120	Pfahlstraße	25	Ausbau des Dachgeschosses eines bestehenden, denkmalgeschützten Büro- und Geschäftshauses (eine Büroeinheit und separater Speicher)	Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Eichstätt mbH
B-2013-86	Rot-Kreuz-Gasse	9	Instandsetzung des Anwesens mit Ergänzung des Dachstuhls und Teilabbruch des östlichen Anbaus	Hanne, Bettina und Johann
B-2011-81	Hohes Kreuz	11	Erstellen von Parkplätzen	Prost, Ernst
B-2014-6	Clara-Staiger-Straße	10	Ausbau des Dachgeschosses	Böhm, Martin
D-Ens-2014-4			Austausch von acht Fenster im Erdgeschoss der Fassade Gabrielistraße 3-7; Einbau von Fenster mit Schock AWS 70.Hi Aluminiumprofilen	Sparkasse Eichstätt
F-2014-5	Eybstraße		Neubau eines Einfamilien-Wohnhauses mit Doppelgarage	Ott-Schneider, Irmgard

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

**Anwesend: 8 Mitglieder des Planungs- und Bauausschusses**

---

## Protokoll-Nr. 14 (Vorlage 2014/039)

Betreff: Vollzug der Baugesetze - Denkmalschutzgesetz (DSchG);  
Nachtrag des Anwesens Westenstraße 121 in die Denkmal-  
liste

### Niederschrift:

#### 1. Ausgangslage

- a) Das Anwesen Westenstraße 121, Fl.-Nr. 1069 der Gemarkung Eichstätt, weist ein älteres Jura-Haus mit typischen Denkmalcharakteristika auf.
- b) Im Rahmen eines Eigentümerwechsels wurde hinsichtlich einer etwaigen Denkmaleigenschaft der Sach- und Listenstand bei der Unteren Denkmalschutzbehörde sowie beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) nachgefragt.
- c) In der Folge nahm das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege das Anwesen im November 2013 in Augenschein und stellte letztendlich die Denkmaleigenschaft des Hauses fest.

#### 2. Stellungnahme und Würdigung BLfD

Mit Schreiben vom 17.12.2013 teilt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege mit, dass es sich beim oben genannten Objekt um ein Baudenkmal nach Art. 1 Denkmalschutzgesetz handelt, dessen Erhaltung im Interesse der Allgemeinheit liegt. Es soll daher wie folgt in die Denkmalliste nachgetragen werden:

„D-1-76-123-667“

- Wohnhaus, JuraHaus, giebelständiger, zweigeschossiger Flachsatteldachbau, teils Fachwerk, Dachwerk an Nordostseite abgeschleppt, Dachwerk 1691 (dendo.dat).  
Flst. Nr. 1069[Gemarkung Eichstätt]
- a) **Baugeschichte und Baubeschreibung**  
Im Urkatasterplan von 1803 ist das Gebäude lagegleich verzeichnet. Der Plan zeigt auch die Überbauung der benachbarten Parzelle sowie das gartenseitig angebaute Haus. Das JuraHaus liegt außerhalb der ehemaligen Stadtbefestigung in der Westenvorstadt. Der zweigeschossige Flachsatteldachbau steht giebelständig zur Straße und ist in eine geschlossene Bebauung integriert. Die Fassade des Gebäudes Westenstraße 121 ist auf der Straßenseite unsymmetrisch, weil der Zugang zu dem gartenseitig angrenzenden Rückgebäude Westenstraße 123 über den vom Gebäude Westenstraße 121 überbauten Durchgang erfolgt. Dieses Durchgangsrecht ist mit einem Bauplan aus dem Jahr

1911 belegt. Die Haustür führt in einen mit Kalkplatten belegten Gang mit dem Zugang zu Nr. 121 auf der rechten Seite, während sich am Ende des Gangs der Zugang zu Nr. 123 befindet. Links des Gangs - zu Nr. 121 gehörig - liegen zwei kleine Lagerräume. Das Gebäude ist nicht unterkellert. Sämtliche Fenster sind erneuert. Im eigentlichen Haus verteilen sich auf zwei Geschossen jeweils vier Zimmer. Die Erdgeschosswände sind meist massiv. Der im Erdgeschoss hinter der Haustür liegende Raum war vermutlich die Küche mit Feuerstelle samt Flur, daran nach Südwesten folgt anschließend eine Kammer. Straßenseitig befinden sich zwei weitere Kammern. Deren Fußbodenniveau ist ca. 30 cm höher als das der südlichen Räume. Die gefelderte Holztür mit Spiralsbeschlägen stammt aus dem frühen 19. Jahrhundert. Die Stuben haben sich mit Holzdielenböden und Holzbalkendecken erhalten, die in der Nähe der straßenseitigen Giebelwand durchfeuchtet sind. Die nordöstliche Außenwand der straßenseitigen Stube wurde als Schutz vor Feuchtigkeit mit einer vorgesetzten Holzwand versehen. Die straßenseitigen Erdgeschosswände sind durch das ansteigende Straßenniveau und die damit eintretende Feuchtigkeit stark veralgt. Während die Ausbauelemente des Inneren beider Geschosse (wie der weitgehend erhaltene Bestand an gefelderten Türblättern mit Bändern, Schlössern und Zargen) einer Umbauphase des frühen 19. Jahrhunderts entstammen, dürfte die Raumeinteilung selbst zum Ursprungsbau des ausgehenden 17. Jahrhunderts gehören. Die Erschließung des Obergeschosses erfolgt über eine an der westlichen Außenwand angebrachte Treppe aus Betonstufen. Diese Wand ist mit Ausnahme des Giebels massiv, die übrigen Wände im Obergeschoss bestehen aus Fachwerk. Man gelangt in einen Vorraum, in dessen Ecke sich - wie im Erdgeschoss - der Kamin befindet. Die straßenseitigen Stuben haben flachbogig geschlossene Fenster. In allen Zimmern haben sich die Dielenböden, Feldertüren und verputzte Holzdecken erhalten. Über dem Erdgeschossgang liegt im Obergeschoss eine durchgehende Kammer mit einem Fenster zur Straße. Vom Vorraum führt der Aufgang zum Dachwerk. Das als Legschieferdach dimensionierte Pfettendach mit drei stehenden Stühlen ist an der Ostseite abgeschleppt. Die Stühle stehen auf den Fassaden und der mittleren Trennwand im Obergeschoss. Sämtliche Verbindungen sind gezapft.

Die Rofen sind historisch, während die Schalung und Deckung aus dem 20. Jahrhundert stammen. Der Dachstuhl zeigt sich stark geschwärzt. Nach der dendrochronologischen Datierung entstand das Dachwerk um 1691, so dass von einer Entstehungszeit des Hauses im Jahr 1691 oder unmittelbar danach ausgegangen werden kann.

**b) Begründung der Denkmaleigenschaft**

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

a) *Geschichtliche und wissenschaftliche Bedeutung*

*Das Jurawohnhaus Westenstraße 121 hat geschichtliche und wissenschaftliche Bedeutung. Durch seine Lage in der äußeren Westenvorstadt ist es ein wichtiger Vertreter der vorstädtischen Bebauung nach dem Dreißigjährigen Krieg.*

*Der Ende des 17. Jahrhunderts nachweisbare Umschwung vom Fachwerkbau zum Steinbau wird durch die unterschiedlichen Baustrukturen an diesem Tagelöhnerhaus deutlich.*

*Durch die erhaltene Überlieferungsdichte des Jurawohnhauses ohne jegliche Modernisierung des Hausinneren seit dem 19. Jahrhundert ist es ein aussagekräftiges Zeugnis für das Bauen und Wohnen des ausgehenden 17. Jahrhunderts, aber auch des 19. Jahrhunderts. Wie das dendrochronologisch nachgewiesene Baudatum um 1691 bestätigt hat, ist das Gebäude darüber hinaus als Zeugnis der seit dem mittleren 14. Jahrhundert in Eichstätt nachweisbaren Kalkplattendeckung innerhalb der sog. Altmühl-Jura-Hauslandschaft erhalten.*

b) *Volkskundliche Bedeutung*

*Das Jurawohnhaus Westenstraße 121 hat volkskundliche Bedeutung, weil es die Lebens- und Arbeitsweise eines Tagelöhnerhauses veranschaulicht. Um 1900 ist ein Zimmerer hier archivalisch nachweisbar. Das Jurawohnhaus ist durch seine ungewöhnlich hohe Erhaltungsdichte ein besonderes Beispiel für die einfache Bau- und Lebensweise in der Eichstätter Westenvorstadt.*

c) **Ergebnis**

Aufgrund seiner geschichtlichen, wissenschaftlich/architektur-geschichtlichen und volkskundlichen Bedeutung erfüllt das Objekt die Kriterien nach Art. 1 DSchG.

Seine Erhaltung liegt im Interesse der Allgemeinheit. Im Vorfeld einer geplanten Instandsetzung ist eine Grundlagenermittlung durchzuführen. Dazu werden insbesondere ein verformungsgerechtes Aufmaß, ein statisches Gutachten, eine bauhistorische Untersuchung und eine restauratorische Befunduntersuchung notwendig.

Der genaue Umfang eines solchen Vorprojektes kann in Abhängigkeit von den geplanten Eingriffen mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege, abgestimmt werden.

d) **Verfahrenserläuterung**

Dieses Schreiben dient der nach Art. 2 DSchG vorgesehenen Herstellung des Benehmens mit der Stadt Eichstätt. Sie bekommt so Gelegenheit, sachliche Ergänzungen oder Korrekturen dem Landesamt für Denkmalpflege, das für die Führung der Denkmalliste zuständig ist, mit-



zuteilen. Dabei können nur fachlich begründete Hinweise berücksichtigt werden, die sich auf die Denkmaleigenschaft i. S. d. Art. 1 DSchG beziehen (z. B. Datierung, inhaltliche Ergänzungen oder Korrekturen).

Diese werden durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege daraufhin geprüft, ob und inwieweit hierdurch die vorliegende Denkmalfeststellung berührt wird. Einwendungen, die sich gegen die Folgen dieser Denkmalfeststellung richten, sind hingegen erst in einem Genehmigungs- bzw. denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahren zu würdigen; erst hier sind das Erhaltungsinteresse der Allgemeinheit und die privaten Belange gegeneinander abzuwägen.

Im Verfahren zur Eintragung in die Denkmalliste können solche Einwendungen nicht berücksichtigt werden.

### **3. Stellungnahme Untere Denkmalschutzbehörde Stadt Eichstätt**

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

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

Stadtbaumeister Janner führt aus, dass entgegen der Sitzungsvorlage keine Beschlussfassung erforderlich ist, sondern es sich hier um eine reine Kenntnisnahme handelt.

Der Planungs- und Bauausschuss nimmt die Ausführungen des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege zur Kenntnisnahme.

**Anwesend: 8 Mitglieder des Planungs- und Bauausschusses**

---

## **Protokoll-Nr. 15 (Vorlage 2014/034)**

Betreff: Stadtplanung - 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45  
"Landershofen Schafbuckel";  
Vorstellung des Planentwurfes

### **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) Am 16.05.2013 fasste der Stadtrat den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB zur städtebaulichen Aktualisierung der Bebauungsplanfestsetzungen, siehe Sitzungsvorlage Nr. 2013/119 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.
- d) Zwischenzeitlich wurde seitens der Bauverwaltung ein Entwurf mit ausführlicher Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Landershofen-Schafbuckel“ erarbeitet, der nun zur weiteren Beratung vorgelegt wird.

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

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 45 „Landershofen-Schafbuckel“, siehe Anlage 1.1 und 1.2, bestimmt derzeit die städtebauliche Entwicklung in dem Siedlungsgebiet.

Der Bebauungsplan aus dem Jahr 2000 legt den gesamten Geltungsbereich als allgemeines Wohngebiet fest.

Wie bereits in der Sitzungsvorlage Nr. 2013/1999 dargelegt, offenbaren sich die veränderten Lebens- und Wohnbedürfnisse in zahlreichen Fragen und Beratungsgesprächen potentieller Bauherren.

Dies bestätigt sich auch im Baugebiet des Bebauungsplans Nr. 45, Landershofen Schafbuckel, mit zahlreichen Nachfragen zu erweiterten Nutzungsmöglichkeiten im öffentlichen wie im privaten Raum. Vielfach erfordern Baugesuche und -anfragen Befreiungen von den eng reglementierten Bebauungsplanfestsetzungen.

o. g. Bebauungsplan weist insbesondere in den Bereichen „Maß der baulichen Nutzung“, „Baulinien und Baugrenzen einschl. überbaubare Flächen“ sowie in den „öffentlichen und privaten Verkehrsflächen“ enge Festsetzungen auf.

Zur Lösung der planungsrechtlichen Konflikte gegenüber den vielschichtigen Bauwünschen wird vorgeschlagen, den Bebauungsplan zu aktualisieren.

Da die anvisierten Änderungen die Grundzüge der Planung nicht wesentlich berühren 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,

bietet sich das „Vereinfachte Verfahren“ nach § 13 Abs. 1 BauGB als folgerichtiger Planungsweg an.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Landershofen Schafbuckel“ liegt nun zur Beschlussfassung vor.

### 3. **Planungskonzept und Bebauungsplanentwurf**

Der Bebauungsplanentwurf sieht eine maßvolle Anpassung der Festsetzungen an die tatsächliche Entwicklung wie folgt vor:

- a) **Art und Maß der baulichen Nutzung**  
Die Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet wird unverändert beibehalten.

Das Maß der baulichen Nutzung war bisher nur durch die sehr eng gefassten Baufenster für Hauptgebäude, Anbauten und Garagen definiert. Künftig wird eine Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend der Obergrenzen gemäß § 17 Abs. (1) BauNVO festgesetzt.

Die überbaubaren Flächen werden unter Berücksichtigung der Bestandsstrukturen im Bereich der Anbauzonen erweitert ohne die städtebaulichen Grundzüge zu verlassen. Ebenso werden mögliche Flächen für Nebengebäude, Stellplätze und privater Grünflächen

chen entsprechend den aktuellen Bedürfnissen der Bewohner erweitert.

Es bleibt eine offene Bauweise festgelegt, abweichende Abstandsflächenregelungen nach § 22 Abs. (4) BauNVO erfolgen jedoch bei den Einzelhäusern an der jeweiligen östlichen Grundstücksgrenze. Die weiteren zulässigen Abstandsflächen regeln sich über die BayBO.

Die Darstellung der örtlichen Verkehrsflächen wird unverändert übernommen.

b) **Bauliche Ordnung**

Die Festsetzungen werden in Bezug auf die Gestaltung der Baukörper verschlankt. So entfallen z. B. Festsetzungen zur Materialität und Fassadengestaltung der Baukörper.

Die übrigen Festsetzungen und Hinweise werden weitestgehend inhaltlich beibehalten und lediglich in Bezug auf die jeweils gültigen Rechtsgrundlagen aktualisiert sowie redaktionell überarbeitet und neu gegliedert.

c) **Erschließung**

Die verkehrliche und technische Erschließung des Areals erfolgt über die bestehenden Erschließungsanlagen. Eine Ertüchtigung oder Erneuerung von Erschließungsanlagen ist nicht geplant und nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Allerdings erhalten die über private Grundstücksflächen gehenden Erschließungsanlagen Schutzkorridore, die von Bauanlagen und großem Grünbewuchs freizuhalten sind.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist als Anlage 2, die Begründung als Anlage 3 beigefügt.

#### 4. **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

## 5. Weiteres Vorgehen

- a) Der Stadtrat billigt den Bebauungsplanentwurf mit Begründung und beauftragt die Verwaltung, das Änderungsverfahren nach § 13 BauGB fortzuführen.
- b) Als nächster Schritt ist die öffentliche Auslegung bzw. Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Lauf des 1. Quartals 2014 anvisiert.
- c) Danach ist die Behandlung bzw. Abwägung der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen im Stadtrat gemäß § 1 Abs. 7 BauGB mit ggf. anschließenden Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB im 2. Quartal 2014 geplant.
- d) Der erfolgreiche Abschluss des Verfahrens ist im Laufe des 3. Quartal 2014 vorgesehen.

### **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 billigt den Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Landershofen-Schafbuckel“ vom 20.02.2014 mit Begründung vom 20.02.2014 gemäß Anlage 2 und Anlage 3.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die öffentliche Auslegung bzw. Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen und das Ergebnis o. g. Behörden- und Bürgerbeteiligung dem Stadtrat zeitnah zur Abwägung der öffentlichen und privaten Belange vorzulegen und den Satzungsbeschluss vorzubereiten.
3. Die Verwaltung wird in diesem Sinne beauftragt, insgesamt das Weitere zu veranlassen.

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

Die Beschlussfassung erfolgt einstimmig.

---

## **Protokoll-Nr. 16 (Vorlage 2014/010)**

Betreff: Förderprogramm Aktive Zentren - ISEK-Eichstätt 2020;  
Sanierungsgebiet Ostenvorstadt - Neuordnung Antonistraße  
30 - 34

### **Vorgang:**

#### **1. Ausgangslage**

- a) Bereits seit Mitte der 70er Jahre wurden die ersten Sanierungsgebiete zur Bewahrung und Aufwertung der historischen Altstadt von Eichstätt förmlich festgelegt.
- b) Am 27.10.2011 stellte die Verwaltung die Stadtentwicklungspotentiale und -ziele im Umgriff der katholischen Universität und der Klinik Eichstätt, siehe Sitzungsvorlage Nr. 2011/230, mit dem Auftrag vor, die notwendigen Schritte des Bodenverkehrs zu klären bzw. einzuleiten
- c) Im Zusammenhang mit den aktuellen Stadtentwicklungszielen des laufenden ISEK-Eichstätt 2020 schlug die Verwaltung die Neugliederung und Erweiterung des Sanierungsgebietes „Altstadt“ einschl. Satzung, siehe Sitzungsvorlage Nr. 2012/1071, vor und setzte die entsprechenden Planungsschritte gemäß Beschluss vom 19.07.2012 um.
- d) Am 01.03.2012 informierte die Verwaltung den Stadtrat über die zum Verkauf anstehenden Liegenschaften in der Antonistraße 30 bis 34, siehe Sitzungsvorlage Nr. 2012/049 und veranlasste gemäß Beschlussfassung die Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes.
- e) Aufgrund der mangelhaften Stand- und Verkehrssicherheit empfahl die Verwaltung den umgehenden Abbruch der Gebäude und legte am 11.04.2013 einen entsprechenden Vergabeauftrag vor.
- f) Parallel dazu beauftragte die Verwaltung das Architekturbüro Eberhard von Angerer, München, mit einer städtebaulichen Konzeptstudie zur Neuordnung o. g. Liegenschaften.
- g) Die Abbrucharbeiten der Gebäude Antonistraße 32 und 34 erfolgten im Sommer 2013.
- h) Das Architekturbüro Eberhard von Angerer, München, präsentierte die ersten Neuordnungskonzepte im November 2013 und legte die städtebauliche Feinüberarbeitung Anfang 2014 zur weiteren Beratung und Entscheidung vor.

## 2. Untersuchungsraum Antonistraße 30, 32 und 34

Die betroffenen Anwesen „Antonistraße 30, 32 und 34“ werden im Süden und Westen von der Friedhofsanlage Ostenvorstadt, im Norden von der Antonistraße und im Osten von der Kapuzinergasse umschlossen. Sie weisen separate Grundstückszuschnitte auf. Gemäß Liegenschaftskataster werden o. g. Grundstücke unter den Fl.-Nrn. 652 (ca. 457 m<sup>2</sup>), 652/2 (ca. 304 m<sup>2</sup>) und 653 (ca. 208 m<sup>2</sup>), der Gemarkung Eichstätt geführt.

Sie liegen vollständig im denkmalgeschützten Ensemblegebiet der Altstadt Eichstätt sowie im Sanierungsgebiet „Buchtalvorstadt“ im Übergangsbereich zum Sanierungsgebiet „Ostenvorstadt“.

Planungsrechtlich liegen die Grundstücke im unbeplanten Innenbereich und werden dementsprechend nach § 34 Abs. 1 BauGB beurteilt.

Die wesentlichen Eckpunkte der städtebaulichen Entwicklung für die Sanierungsgebiete „Buchtalvorstadt“ und „Ostenvorstadt“ wurden bereits im Rahmen der ISEK-Planungen sowie der konkreten Bauleitplanung „SO-Krankenhaus“ vorgestellt.

Bekanntermaßen wurde das Untersuchungsgebiet daher im Westen auf die Bereiche des Waisenhausparkplatzes und des Klosterareals der Kapuziner, im Norden auf den Grenzverlauf der Antonistraße, im Osten auf die Wohnblockbebauung entlang der Grabmannstraße, im Südwesten auf den Straßenverlauf der Römerstraße und im Südosten von der Universitätsallee bis auf Höhe der Winkelmannstraße sowie auf die Straßenzüge Am Sportplatz, siehe Lageplan Anlage 1, ausgedehnt.

Die städtebaulichen Planungskonzepte sollen nicht nur die Nutzungsmöglichkeiten aufzeigen, sondern auch die Quartiersstrukturen spürbar verbessern und nachhaltig stärken.

Ein wesentlicher Missstand im erweiterten Umfeld der Antonistraße findet sich im fließenden und ruhenden Verkehrsaufkommen und –bedarf. So schränkt der knappe Regelquerschnitt die Leichtigkeit des Verkehrs (Begegnungsfall) sowie die allgemeine Verkehrssicherheit insbesondere für den Rad- und Fußverkehr stark ein. Im Zusammenhang mit den historisch gewachsenen kleinteiligen Baustrukturen sowie den nutzungsintensiven Friedhofs-, Universitäts- und Krankenhausanlagen fehlen insgesamt ausreichende Flächen für den ruhenden Verkehr.

## 3. Planungsfestlegungen und -absichten

Die bauleitplanerischen Aussagen beschränken sich im Wesentlichen auf den aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Eichstätt und die Bebauungspläne Nr. 17 „Kreiskrankenhaus“ und Nr. 52 „Glasgarten“.

- a) **FNP**  
Im aktuellen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Eichstätt, rechtsverbindlich seit dem 06.06.2006, werden o. g. Flächenareale als WA-Gebiete, siehe Anlage 2, aufgezeigt.
- b) **Bebauungsplan Nr. 17 „Kreiskrankenhaus“**  
Das Neuordnungsgebiet berührt o. g. Bebauungspläne weder direkt noch indirekt.
- c) **Sanierungsgebiete Stadt Eichstätt**  
Die Neuordnungsflächen liegen vollständig im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet „Buchtalvorstadt“, siehe Anlage 3 und unterliegen somit dem Ziel- und Maßnahmenkatalog der Sanierungssatzung.
- d) **Planungsabsichten**  
Nach dem ISEK-Projektkatalog soll die Antonistraße zur Verbesserung der bekannten Verkehrs- und Gestaltungsdefizite insgesamt planerisch neu geordnet und aufgewertet werden.

Hierbei wären die Verkehrsbelange „Leistungsfähigkeit“ und „Sicherheit“ für den fließenden wie ruhenden Verkehr zu lösen, parallel dazu auch die Erreichbarkeit insbesondere in Bezug auf die fehlende Barrierefreiheit der öffentlichen Einrichtungen „Friedhof“ und „Krankenhaus“.

Gleichzeitig sollen die Flächendefizite des Eichstätter Ostenfriedhofes für Urnengräber und Kolumbarien behoben werden.

#### 4. **Entwicklungspotentiale und -möglichkeiten**

Die Antonistraße wird im Projektkatalog „ISEK Eichstätt 2020“ konkret unter Ziffer 1.10 mit nachfolgendem Handlungsbedarf beschrieben:

- Die Einmündung der Antonistraße in die Straße „Am Graben“ wurde im Zuge der Sanierung dieses Straßenabschnitts in ihrer Lage angepasst und auf eine Länge von ca. 20 m erneuert. Damit ist ein wesentlicher Mangel zwischenzeitlich beseitigt worden.

Im weiteren Verlauf ist der Straßenquerschnitt nur mit Einschränkungen für den Begegnungsverkehr geeignet. Die südlich gelegene Gebäudezeile ist aufgrund der Hanglage über einen Graben erschlossen. Diese Einschränkungen sind jedoch nicht veränderbar.

Zur geordneten Nutzung des Straßenraumes ist es sinnvoll, Teilbereiche nur einspurig befahrbar und stattdessen den Gehwegbereich ausreichend breit zu gestalten. Für den Begegnungsverkehr werden Ausweichflächen vorgehalten. Durch verbreiterte Gehwege wird die Attraktivität der Wohngebäude deutlich erhöht.



Um eine Entspannung der sehr beengten Parkierungssituation in der Antonistraße zu erreichen, ist die Entwicklung einer Anliegerparkgarage anzustreben.

Der allgemeine Mangel an öffentlichen und privaten Stellplätzen im historisch gewachsenen Quartier der Antonistraße, der Kapuzinergasse, der Gottesackergasse und des Notre-Dame-Weges ist offensichtlich und stellt im Zusammenhang mit dem stark frequentierten Friedhof einen klassischen städtebaulichen Missstand dar. Die städtebauliche Neuordnung der Grundstücke 30, 32 und 34 sollte daher o. g. Problemlage zumindest entspannen bzw. nach Möglichkeit weitestgehend lösen.

Das Architekturbüro Eberhard von Angerer, München, zeigt anhand von 4 Planungsvarianten pragmatische Lösungswege für o. g. Grundstücke (Gesamtfläche ca. 969 m<sup>2</sup>) mit unterschiedlich starker Nutzung auf.

a) **Variante 1 - Grünanlage mit 17 Senkrechtparkplätzen**

Die Planungsvariante 1 sieht entlang der Antonistraße 17 Senkrechtparkplätze, die direkt über die Antonistraße erschlossen werden, vor. Der Übergangsbereich zum Friedhof soll mit einer abgeöschten Grünanlage gestaltet werden. In diesem Bereich soll von West nach Ost ein barrierefreier Rampenanschluss von der Kapuzinergasse zur Antonistraße geschaffen werden. Die Kapuzinergasse selbst wird zusätzlich über eine großzügige Treppenanlage an die Antonistraße angebunden. Im südlichen und westlichen Bereich ergeben sich noch großzügige Platzreserven für eine Erweiterung des Friedhofs. Die anteiligen Baukosten der Verkehrs- und Grünanlagen werden grob und überschlägig auf ca. 225.000 € brutto geschätzt.

b) **Variante 2 - Parkdeck mit 76 Stellplätzen**

Die Planungsvariante 2 sieht entlang der Antonistraße ein größeres Parkhaus mit 76 Stellplätzen auf drei versetzten Ebenen und einer ebenerdigen mittig platzierten Zufahrt vor.

Die einzelnen Parkebenen werden über halb versetzte Rampen erschlossen. Das in seiner Tiefe knapp bemessene Grundstück verursacht bei dieser Garagenlösung einen hohen Fahrgassenanteil, komplizierte Zu- und Abfahrten und schwer auffindbare wie anfahrbare Parkierungsflächen. Aufgrund der Höhenentwicklung ist geplant, das Garagegebäude mit einem extensiv begrünten Flachdach und begrünten Fassaden zu erstellen. Die Fußwegverbindung von der Antonistraße zum Friedhof bzw. zur Kapuzinergasse ist hier neben einer Treppenanlage nur mit einer nicht barrierefreien Rampenanlage mit 15 % Steigung möglich. Im Bereich der westlichen Abfahrtsrampe ergibt sich noch Platz für eine Erweiterung des Friedhofs zugunsten von ca. 6 Grabfeldern und einer neuen Urnenwand.

Die anteiligen Baukosten des Parkdecks sowie der anteiligen Verkehrs- und Grünanlagen werden grob und überschlägig auf ca. 995.000 € brutto geschätzt.

c) **Variante 3 - Parkdeck mit 59 Stellplätzen**

Die Planungsvariante 3 sieht entlang der Antonistraße ein mittelgroßes Parkdeck mit 59 Stellplätzen auf zwei leicht geneigten Ebenen und 2 getrennten Zufahrten auf den Kopfseiten vor. Mit den schiefen Park Ebenen kann die im Gefälle liegende Antonistraße vorteilhaft zur Höhenreduzierung herangezogen und eine große Zahl von Stellplätzen generiert werden. Das Parkdeck soll mit 4 offenen Satteldächern aus einer leichten Stahlkonstruktion überdeckt und die Fassaden mit horizontalen Holzlamellen verkleidet und in Teilbereichen begrünt werden.

Aufgrund der geringeren Erschließungsbreite der zweispännigen Parkierungsanlage ist auf der Südseite noch eine barrierefreie Wegeanbindung (7 % Steigung) von der Antonistraße zur Kapuzinergasse bzw. zum Friedhof möglich.

Im Bereich der westlichen Abfahrtsrampe ergibt sich noch Platz für eine Erweiterung des Friedhofs zugunsten von ca. 6 Grabfeldern und einer neuen Urnenwand. Die Kapuzinergasse selbst wird zusätzlich über eine großzügige Treppenanlage an die Antonistraße angebunden.

Die anteiligen Baukosten des Parkdecks sowie der anteiligen Verkehrs- und Grünanlagen werden grob und überschlägig auf ca. 875.000 € brutto geschätzt.

d) **Variante 4 - Wohnanlage und Parkgarage mit 31 Stellplätzen**

Die Planungsvariante 4 sieht entlang der Antonistraße eine kombinierte Wohn- und Parkierungsanlage mit bis zu 20 Wohneinheiten (Studenten) und 31 Stellplätzen auf zwei Ebenen vor.

Die Wohnhäuser werden leicht erhöht von der Antonistraße aus erschlossen und das Garagenuntergeschoss über ein Rampe ähnlich der Variante 3. Die Wohnbebauung kann in 4 unterschiedlichen Varianten, die von 20 Studentenappartements, über 7 Ein- und 7 Zweizimmerappartements, 5 Zweizimmer- und 5 Vierzimmerwohnungen bis hin zu 5 Stadthäusern mit Fünfstadthäusern reichen, ausgewählt werden. Bei allen Varianten sollen die Gebäude mit giebelständigen Satteldächern versehen werden. Auf der Ostseite befinden sich Nebenräume für Müll und Fahrräder.

Aufgrund der geringeren Ausbaubreite der Wohn- bzw. der zweispännigen Parkierungsanlage ist auf der Südseite noch eine barrierefreie Wegeanbindung (7 % Steigung) von der Antonistraße zur Kapuzinergasse bzw. zum Friedhof möglich.

Im Bereich der westlichen Abfahrtsrampe ergibt sich noch Platz für eine Erweiterung des Friedhofs zugunsten von ca. 6 Grabfeldern und einer neuen Urnenwand. Die Kapuzinergasse selbst wird zusätzlich über eine großzügige Treppenanlage an die Antonistraße angebunden.

Die anteiligen Baukosten der kombinierten Wohn-/Parkgaragenanlage einschl. der anteiligen Verkehrs- und Grünanlagen werden grob und überschlägig auf ca. 1.995.000 € brutto geschätzt.

Zusammenfassend sei angemerkt, dass die Neuordnung des Gebietes zugunsten des ruhenden Verkehrs zu einer spürbaren strukturellen Verbesserung der öffentlichen und privaten Belange führen wird.

Hierbei erscheint die Planungsvariante 3 in städtebaulicher und wirtschaftlicher Hinsicht als besonders vorteilhaft. Der funktionale Zuschnitt des Parkdecks ermöglicht auch eine barrierefreie Verbindung zwischen der Antonistraße und dem Friedhof.

Ebenfalls überlegenswert zeigt sich die Planungsvariante 4. Diese generiert auf der einen Seite zusätzlichen Wohnraum im Altstadtbereich und entspannt damit den knappen Wohnraum für Studenten, verschärft aber auf der anderen Seite die bestehenden Stellplatzdefizite deutlich. Gleichzeitig stehen einer zügigen Umsetzung große Interessenunterschiede öffentlicher bzw. privater Belange entgegen.

Angemerkt sei, dass die Neuordnung des Planungsareals Antonistraße 30, 32 und 34 grundsätzlich im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms „Aktive Zentren“ bezuschusst werden kann.

Eine besonders vorteilhafte Förderung ist bei öffentlichen Stellplätzen gegeben und im Rahmen neuer Förderrichtlinien auch für Studentenwohnraum.

## 5. Resümee

In Anbetracht der vielfältigen Nutzungsgrößen und -möglichkeiten drängt sich die Frage der Kosten-/Nutzungsverhältnisse in den Vordergrund.

Das kleingliedrige Bauquartier sowie die begrenzten Grundstückspotentiale (ca. 969,0 m<sup>2</sup>) erfordern eine maßvolle Bebauung unter bestmöglicher Ausnutzung der Baufläche.

Damit scheidet die Planungsvariante 1 aufgrund der großzügigen Grünflächenanteilen bzw. der geringen Nutzungsdichte aus.

Völlig gegenteilig verhält sich die Planungsvariante 2. Die hohe Nutzungsdichte überdehnt den Maßstab und schränkt gleichzeitig die Funktionalität und Übersichtlichkeit der Parkieranlage ein.

Die Planungsvariante 3 zeigt einen Mittelweg mit hoher aber verträglicher Nutzungsdichte und größtmöglicher Funktionalität/Übersichtlichkeit auf.

In ähnlicher Weise stellt sich die Planungsvariante 4 mit einer kombinierten Nutzung von Wohnen und Parkgarage, allerdings zum spürbaren Nachteil des ruhenden Verkehrs, dar.

Letztendlich ist der Fokus auf diese beiden Lösungswege zu legen. Die Planungsvariante 3 löst sicherlich die städtebaulichen Defizite umfanglicher als die Variante 4. Gleichzeitig lässt sich die reine Parkgarage in eigener Zuständigkeit ohne Dritte (Investor) kurzfristig umsetzen. Zusätzlich wäre die Neuerrichtung von öffentlichen Stellplätzen aus Städtebaufördermitteln förderfähig. Wohnraum hingegen nur bedingt für Studenten aus einem eigenen Fördertopf.

Die Verwaltung empfiehlt somit, die Planungsvariante 3 „Parkgarage mit 59 Stellplätzen“ weiterzuverfolgen und die entsprechenden Planungsschritte einzuleiten.

## 6. Weiteres Vorgehen

- a) Der Stadtrat schließt sich dem Verwaltungsvorschlag an und befürwortet die Ausarbeitung der weiteren Planungsschritte.
- b) Die Verwaltung stimmt die Planung und Vorgehensweise mit der Regierung von Oberbayern in Bezug auf die Fördervorgaben ab und startet die weiteren Planungsschritte.
- c) Der Stadtrat ermächtigt die Verwaltung nach Zusage der allgemeinen Förderfähigkeit, geeignete Planer zu eruiieren und zu beauftragen.
- d) Die Vorlage und Freigabe der Entwurfsplanung im Stadtrat erfolgt spätestens Ende 2014.
- e) Die Umsetzung ist nicht vor 2015 angedacht.

### **Beschluss:**

Der Planungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgende Beschlussfassung:

1. Der Stadtrat nimmt den in der Sitzungsvorlage dargestellten Sach- und Planungsstand zur Kenntnis und stimmt insbesondere den konkreten kurzfristigen Planungszielen zur Errichtung einer Quartiersgarage auch zur Stärkung der Quartiersstrukturen „Friedhof - Kreiskrankenhaus“ und „Katholische Universität Eichstätt“ gemäß Variante 3, siehe Anlage 4.1 bis 4.24, zu.

2. Die Verwaltung wird gebeten, die offenen Förderfragen zugunsten der Quartiersgarage „Variante 3“ verlässlich zu klären.
3. Die Verwaltung wird nach Zusage der allgemeinen Förderfähigkeit ermächtigt, die Planungsaufgaben auszuschreiben und zu vergeben.
4. Die Freigabe der Entwurfsplanung für eine Quartiersgarage auf den Fl.-Nrn. 652, 652/2 und 653, der Gemarkung Eichstätt erfolgt nach gesonderter Vorlage im Stadtrat.
5. Die Verwaltung wird in diesem Sinne beauftragt, insgesamt das Weitere zu veranlassen.

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

Die Beschlussfassung erfolgt mit 5 gegen 4 Stimmen der Stadträte Engelhard, Nieberle, Pfuhler und Reuder.

---

### **Protokoll-Nr. 17 (Vorlage 2014/041)**

Betreff: Bauleitplanung Nachbargemeinden - Gemeinde Adelschlag;  
Stellungnahme der Stadt Eichstätt nach § 4 Abs. 1 BauGB  
zur 12. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich  
des künftigen Baugebietes "Wiesenstriegel West" im Ortsteil  
Ochsenfeld

### **Vorgang:**

#### **1. Ausgangslage**

- a) Der Gemeinderat der Gemeinde Adelschlag hat die 12. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich des parallel zu entwickelnden Wohnbaugebietes „Wiesenstriegel West“ im Ortsteil Ochsenfeld beschlossen.
- b) Zum Vorentwurf o. g. Bauleitplanung in der Fassung vom 11.12.2013 wird die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.
- c) Die Stadt Eichstätt wurde mit Schreiben vom 24.01.2014 gebeten, zu den Planungen bis zum 03.03.2014 Stellung zu nehmen.

## 2. Planung

Die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes sieht vor, auf derzeit als Flächen für die Landwirtschaft dargestellten Bereichen Wohnbauflächen (WA) nach § 3 BauNVO, siehe Anlage 1, auszuweisen.

Das überplante Gebiet liegt am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Ochsenfeld an der Westseite des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Wiesenstriegel“ und dem Innerortsbereich in unmittelbarer Nähe zur Kreisstraße EI 17.

Die Änderung des Flächennutzungsplans betrifft Teilflächen des Grundstücks Fl.-Nr. 213 und Teilflächen weiterer Grundstücke, die bereits im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Wiesenstriegel“ liegen, aber bisher nicht deckungsgleich mit der Ausweisung im Flächennutzungsplan übereinstimmen.

Insgesamt erfolgt dadurch die Neuausweisung einer WA-Fläche mit einem Umgriff von 0,59 ha.

Zudem soll eine im Südwesten des Ortsteils Ochsenfeld gelegene Wohnbaufläche mit einem Umgriff von 1,01 ha aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen werden.

Gleichzeitig sollen in einem Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 23 „Wiesenstriegel West“ für die überplanten Flächen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Neubaugebiet geschaffen werden.

## 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 der Gemeinde Adelschlag zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Planfassung vom 11.12.2013 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: 9 Mitglieder des Planungs- und Bauausschusses**

Die Beschlussfassung erfolgt einstimmig.

---

**Protokoll-Nr. 18 (Vorlage 2014/043)**

Betreff: Bauleitplanung Nachbargemeinden - Gemeinde Adelschlag;  
Stellungnahme der Stadt Eichstätt nach § 4 Abs. 1 BauGB  
zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Wiesenstriegel  
West" für den Ortsteil Ochsenfeld (Parallelverfahren)

**Vorgang:**

**1. Ausgangslage**

- a) Der Gemeinderat der Gemeinde Adelschlag hat parallel zur 12. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich von Wohnbauflächen direkt angrenzend an den rechtskräftigen Bebauungsplan „Wiesenstriegel“ die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 23 „Wiesenstriegel West“ im Ortsteil Ochsenfeld beschlossen.
- b) Zum Vorentwurf o. g. Bauleitplans in der Fassung vom 09.12.2013 wird die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.
- c) Die Stadt Eichstätt wurde mit Schreiben vom 24.01.2014 gebeten, zu den Planungen bis zum 03.03.2014 Stellung zu nehmen.

**2. Planung**

Der Vorentwurfsplan für den Bebauungsplan Nr. 23 „Wiesenstriegel West“ sieht die Ausweisung von Wohnbauflächen (WA) nach § 3 BauNVO für eine Einzelhausbebauung auf 15 Bauparzellen sowie den erforderlichen ökologischen Ausgleich in Form von Streuobstwiesen, siehe Anlage 1, vor.

Das überplante Gelände liegt am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Ochsenfeld an der Westseite des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Wiesenstriegel“ und dem Innerortsbereich in unmittelbarer Nähe zur Kreisstraße EI 17.

Die Planung soll einer sinnvollen Erweiterung der bestehenden Bebauung dienen und zur Deckung der Nachfrage nach freistehenden Eigenheimen beitragen.

Der Geltungsbereich umfasst die Flur-Nr. 213 der Gemarkung Ochsenfeld mit einer Fläche von 1,63 ha.

Gleichzeitig soll in einem Parallelverfahren der Flächennutzungsplan entsprechen angepasst werden.

### **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 der Gemeinde Adelschlag zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 23 „Wiesenstriegel West“ in der Fassung vom 09.12.2013 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: 9 Mitglieder des Planungs- und Bauausschusses**

Die Beschlussfassung erfolgt einstimmig.

---



**Protokoll-Nr. 19 (Vorlage 2014/040)**

Betreff: Bauleitplanung Nachbargemeinden - Markt Dollnstein;  
Stellungnahme der Stadt Eichstätt nach § 4 Abs. 2 BauGB  
zum Entwurf der 9. Änderung des Flächennutzungsplans für  
ein "Sondergebiet Energiegewinnung"

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

- a) Der Gemeinderat der Marktes Dollnstein hat am 07.03.2012 die 9. Änderung des Flächennutzungsplans „Sondergebiet Energiegewinnung“ beschlossen.
- b) Zum Vorentwurf zur 9. Änderung des Flächennutzungsplans mit der Begründung, der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung und dem Umweltbericht in der Planfassung vom 01.10.2012 wurde die Stadt Eichstätt nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.
- c) Am 20.06.2013 nahm der Stadtrat von o. g. Änderung des Flächennutzungsplans Kenntnis und stimmte der Planung ohne weitere Anregungen und Hinweise, siehe Sitzungsvorlage Nr. 2013/168, zu.
- d) Die 9. Änderung des Flächennutzungsplans liegt nunmehr in der Entwurfsfassung vom 18.09.2013 vor.

Die Bauleitplanunterlagen liegen beim Markt Dollnstein noch bis zum 28.02.2014 öffentlich aus.

- e) Mit Schreiben vom 13.01.2014 wurde die Stadt Eichstätt im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB gebeten, zu den Planungen bis zum 28.02.2014 Stellung zu nehmen.

**2. Planung**

Wie bereits in der Sitzungsvorlage Nr. 2013/168 dargelegt, soll mit der 9. Änderung des Flächennutzungsplans der Marktgemeinde Dollnstein die Erweiterung einer bestehenden landwirtschaftlichen Biogasanlage zur regenerativen Energiegewinnung auf einer bisher als Grünland genutzten, ca. 1,71 ha großen Grundstücksteilfläche vorbereitet werden.

Der derzeit als Flächen für die Landwirtschaft dargestellte Bereich soll als Sonderbaufläche im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Energiegewinnung“, siehe Anlage 1, ausgewiesen werden.

Das Sondergebiet liegt ca. 500 m südlich des südlichen Ortsrandes von Dollnstein, unmittelbar westlich der Staatsstraße 2047 Richtung Wellheim. Im Übrigen ist es von landwirtschaftlichen Flächen umgeben.

Mit der Änderung soll Baurecht ausschließlich im westlichen Bereich des bereits teilweise mit der Biogasanlage bebauten Grundstücks für die Errichtung eines Betriebsleiterwohnhauses mit Arbeiterunterkünften und einer Maschinenhalle geschaffen werden.

Die Änderung dient der Deckung eines dringenden Bedarfs zur Weiterentwicklung des bestehenden Betriebes und dem Erhalt von Arbeitsplätzen.

Das Plangebiet hat einen Umfang von insgesamt ca. 2.89 ha inkl. Grün- und Verkehrsflächen. Es liegt südwestlich des Gewerbegebiets Dollnstein, schräg gegenüber der Freizeiteinrichtung „Dollnsteiner Weiher“.

### **3. Stellungnahme der Verwaltung**

Aus Sicht der Verwaltung werden durch die Planungen des Marktes Dollnstein keine Planungsbelange der Stadt Eichstätt berührt.

Hinweise und Anregungen sind somit auch im Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB nicht veranlasst.

### **Beschluss:**

Der Planungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgende Beschlussfassung:

1. Der Stadtrat der Stadt Eichstätt nimmt von den Ausführungen der Gemeinde Dollnstein zur der 9. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 18.09.2013 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: 9 Mitglieder des Planungs- und Bauausschusses**

Die Beschlussfassung erfolgt einstimmig.

---

## Protokoll-Nr. 20 (Vorlage 2014/037)

Betreff: Bauleitplanung Nachbargemeinden - Gemeinde Schernfeld;  
Stellungnahme der Stadt Eichstätt nach § 4 Abs. 2 BauGB  
zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes

### Vorgang:

#### 1. Ausgangslage

- a) Der Gemeinderat der Gemeinde Schernfeld hat in seiner Sitzung am 21.03.2011 die 7. Änderung des Flächennutzungsplans mit dem Ziel beschlossen, die konkrete Bauleitplanung für
  - die Ausweisung von Wohnbauflächen in Langensallach,
  - die Ausweisung von Konzentrationsflächen für Windkraftanlagen und
  - die Rücknahme von Konzentrationsflächen für Windkraftanlagen vorzubereiten.
- b) Die Stadt Eichstätt wurde bereits in der vorgezogenen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zu o. g. Planung gehört. Nach Erörterung und Beratung im Planungs- und Bauausschuss am 19.09.2013 sowie im Stadtrat am 26.09.2013 und in der Folge nochmals am 21.11.2013, siehe Sitzungsvorlage Nr. 2013/288, hat die Stadt Eichstätt keine Einwände erhoben.
- c) Zwischenzeitlich hat der Gemeinderat der Gemeinde Schernfeld in der Sitzung am 16.12.2013 den Entwurf zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 16.12.2013 gebilligt.
- d) Die Stadt Eichstätt wurde mit Schreiben vom 15.01.2014 gebeten, im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB zu o. g. Planungen während der Zeit der öffentlichen Auslegung vom 27.01.2014 bis 28.02.2014 Stellung zu nehmen.

#### 2. Planung

Wie bereits in der Sitzungsvorlage Nr. 2013/288 dargelegt, stellt sich die Planung mit Ausnahme des Änderungsbereiches 1 unverändert wie folgt dar:

- a) **Änderungsbereich 1: Ausweisung von Wohnbauflächen in Langensallach:**  
Im Bereich der Ortslage Langensallach soll der Siedlungsbereich nach Südwesten und Südosten hin vergrößert werden. An die bestehende Mischgebietsnutzung soll im Südwesten ein Dorfgebiet mit ca. 0,18 ha, im Südosten ein Dorfgebiet mit ca. 0,4 ha und anschließend ein Wohn-

gebiet mit ca. 0,81 ha anschließen. Gegenüber der Vorentwurfsplanung wurden diese Neuausweisungen wesentlich reduziert (siehe Anlage 1).

Der Bereich ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schernfeld als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Im nördlichen Siedlungsgebiet von Langensallach befinden sich zwei Baudenkmäler.

b) **Änderungsbereich 2: Ausweisung von Konzentrationsflächen für Windkraftanlagen**

Im nördlichen Gemeindegebiet im Bereich des Workerszeller Forstes soll eine Konzentrationszone für Windkraft dargestellt werden. Grundlage für die Abgrenzung der Konzentrationszone bildet eine vorgeschaltete Standortanalyse Windkraft, mit deren Hilfe die geeignetste Fläche zu Ausweisung einer Konzentrationszone ermittelt wurde.

Die Gemeinde beabsichtigt die Darstellung einer Konzentrationszone Windkraft, um künftige nach § 35 BauGB privilegierte Vorhaben dieser Art für das gesamte Gemeindegebiet bauleitplanerisch zu regeln und dadurch einer ungesteuerten Entwicklung entgegenwirken zu können. Privilegiert und damit grundsätzlich genehmigungsfähig sind gemäß § 29 Abs. 1 sowie § 35 Abs. 1 BauGB alle Windenergieanlagen im Außenbereich, sofern die Erschließung gesichert ist und ihrer Errichtung keine öffentlichen Belange entgegenstehen. Außerhalb der Konzentrationszone will die Gemeinde Schernfeld derzeit keine weitere Windkraftnutzung zulassen.

Der Änderungsbereich 2 liegt im Norden der Gemeinde Schernfeld und umfasst etwa 178 ha innerhalb des Workerszeller Forstes (siehe Anlage 2).

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schernfeld ist die geplante Konzentrationszone nahe vollständig als Wald dargestellt, lediglich ein kleiner Flächenanteil im Südwesten ist als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

c) **Änderungsbereich 3: Rücknahme von Konzentrationsflächen für Windkraftanlagen**

Das bestehende Sondergebiet für Windkraftnutzung im östlichen Gemeindegebiet soll im Zuge der 7. Änderung des Flächennutzungsplans geändert und wieder als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt werden.

Da im Änderungsbereich 2 eine große Konzentrationszone für Windkraftnutzung dargestellt werden soll, wird die gegenständlich geänderte Sondergebietsfläche nicht mehr benötigt, zumal sie für derartige Vorhaben ohnehin nur wenig geeigneten Raum bietet.

Das im Flächennutzungsplan dargestellte Sondergebiet Windkraft umfasst eine Fläche von insgesamt rund 14,5 ha. (siehe Anlage 3)

Der Änderungsbereich 3 ist im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Sondergebiet Windkraft mit einem Geotop und Naturdenkmal im Zentrum und einem weiteren Naturdenkmal im Süden der Fläche dargestellt.

### 3. **Stellungnahme des Stadtbauamtes**

Aufgrund der unveränderten Planungslage zeigen sich aus Sicht des Stadtbauamtes die Planungsbelange der Stadt Eichstätt durch o. g. Planungen lediglich mit der Wohnbauflächenausweisung in Langensallach berührt.

Angemerkt sei, dass die Wohnbauflächenausweisung im Südosten von Langensallach die städtischen Planungen zur Ausweisung von Konzentrationsflächen für Windkraftanlagen im nördlichen Gemarkungsbereich berührt, höhere Abstandsflächen erfordert und dadurch die Flächenpotentiale einschränkt.

Weitere Anregungen und Hinweise sind nicht veranlasst.

#### **Beschluss:**

Der Planungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgende Beschlussfassung:

1. Der Stadtrat der Stadt Eichstätt nimmt von der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schernfeld, ohne Einwände zu erheben, Kenntnis.

Grundlegende Planungsbelange der Stadt Eichstätt werden durch o. g. Planungen nicht berührt, entsprechend sind weitere Anregungen und Hinweise nicht veranlasst.

2. Die Verwaltung wird in diesem Sinne beauftragt, insgesamt das Weitere zu veranlassen.

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

Die Beschlussfassung erfolgt einstimmig.

---

## **Protokoll-Nr. 21 (Vorlage 2014/035)**

**Betreff:** Bauleitplanung Nachbargemeinden - Gemeinde Schernfeld;  
Stellungnahme der Stadt Eichstätt nach § 4 Abs. 2 BauGB  
zur 8. Änderung des Flächennutzungsplans "Sonderbauflächen  
Tourismus, Freizeit und Erholung" im Bereich Harthof

### **Vorgang:**

#### **1. Ausgangslage**

- a) Die Gemeinde Schernfeld hat am 18.02.2013 die 8. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 1025-6, 1027-3, 1027-4 und 1028 der Gemarkung Schernfeld beschlossen.
- b) Die Stadt Eichstätt wurde mit Schreiben vom 02.05.2013 gebeten, zum Vorentwurf in der Fassung vom 11.03.2013 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB bis zum 03.06.2013 Stellung zu nehmen.
- c) Am 20.06.2013 stimmte der Stadtrat den dargelegten Planungen unter Beachtung der betroffenen Planungs- und Erschließungsbelange der Stadt Eichstätt bzw. der Stadtwerke Eichstätt, siehe Sitzungsvorlage Nr. 2013/117, zu.
- d) Mit Schreiben vom 15.01.2014 wurde die Stadt Eichstätt erneut an o. g. Bauleitplanverfahren beteiligt und gebeten, zu dem Planentwurf in der Fassung vom 12.11.2013 innerhalb der Auslegungsfrist vom 27.01.2014 bis 28.02.2014 Stellung zu nehmen.

#### **2. Planung**

Wie bereits in der Sitzungsvorlage Nr. 2013/117 dargelegt, beabsichtigt die Gemeinde Schernfeld die Ausweisung eines Sondergebietes „Tourismus, Freizeit und Erholung“ zur Erweiterung des vorhandenen touristischen Angebotes im Bereich der Ortschaft Blumenberg und Harthof.

Innerhalb des Änderungsbereiches sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Kletterhalle und einer Freikletterwand geschaffen werden, siehe auch Anlage 1. Die ursprünglich geplante Ausweisung eines Mountainbike-Parcours findet sich in der Änderungsplanung des Flächennutzungsplanes einschl. Begründung nicht mehr wieder.

Das Sondergebiet hat nun eine reduzierte Gesamtfläche von 0,7 ha gegenüber ursprünglich 10,6 ha. Es liegt ca. 500 m nordwestlich der Ortschaft Blumenberg und ca. 300 m nordöstlich des Harthofes.

Das Planungsgebiet grenzt unmittelbar an die Gemarkungsgrenze der Stadt Eichstätt an und ist bis dato im Flächennutzungsplan als Vorrangfläche für den Rohstoffabbau / Steinabbaufäche ausgewiesen.

### 3. **Stellungnahme der Verwaltung**

Die dargelegten Nutzungen sollen das vorhandene touristische Angebot der Gemeinde Schernfeld mit dem Bau einer Kletterhalle sowie einer Freikletterwand erweitern bzw. ergänzen.

Wie bereits erwähnt, grenzt das Planungsgebiet unmittelbar an die Gemarkungsgrenze der Stadt Eichstätt an und berührt durch die unmittelbare Nähe das Gros der in § 1 Abs. 6 BauGB dargelegten Anforderungen und Belange der bestehenden und geplanten Bebauung (WA-Gebiete) der Ortschaft Blumenberg.

Entsprechend sind die Schutzbelange der vorhandenen und künftigen WA-Gebiete im Umfang der FNP-Ausweisungen und Darstellungen, siehe Anlage 2, zu würdigen und zu wahren.

Angemerkt sei, dass die reduzierte Planung und die Lage im Außenbereich kritisch gegenüber dem sog. Anbindegebot des LEP 2013 zu werten ist, ebenso wie die nicht plausible geordnete städtebauliche Entwicklung (Splittersiedlung).

Des Weiteren sei angemerkt, dass die Änderung des Flächennutzungsplanes durch die Gemeinde Schernfeld in Teilbereichen nach wie vor auf bestehende Ver- und Entsorgungsanlagen der Stadtwerke Eichstätt aufbaut, obwohl sich die Grundstücke vollständig außerhalb der Gemarkungsgrenzen der Stadt Eichstätt befinden.

Insbesondere im Hinblick auf die notwendige Entwässerung der Grundstücksflächen wird daher darauf hingewiesen, dass einer Einleitung von Abwasser in die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Stadt Eichstätt einer technisch-wirtschaftlichen Klärung bedarf.

Diesbezüglich schlagen die Stadtwerke der Gemeinde Schernfeld eine entsprechende Zweckvereinbarung, siehe Sitzungsvorlage Nr. 2014/001, zur Abwasserbeseitigung vor.

Bezüglich der Stromversorgung wird nochmals darauf hingewiesen, dass die Grundstücksflächen außerhalb des Konzessionsgebietes der Stadtwerke Eichstätt liegen.

Es ist daher mit der N-ERGIE AG, Nürnberg, abzuklären, ob ein Anschluss an ihre Versorgungsanlagen umgesetzt werden soll oder aus technisch-wirtschaftlichen Überlegungen ein Anschluss an die Versorgungsanlagen Blumenberg der Stadtwerke Eichstätt möglich ist.

**Beschluss:**

Der Planungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgende Beschlussfassung:

1. Der Stadtrat nimmt von den revidierten Planungsabsichten zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sonderbaufläche SO - Tourismus, Freizeit und Erholung - Harthof“ der Gemeinde Schernfeld Kenntnis und erhebt gegen das aufgezeigte SO-Gebiet weiterhin keine grundsätzlichen Einwände, soweit nachfolgende Anregungen und Hinweise im Abwägungsprozess des Bauleitplanverfahrens Niederschlag finden.
2. Die Schutzbelange der bestehenden und geplanten Wohnbaugebiete des Ortsteils Blumenberg, Stadt Eichstätt, sind gemäß den Flächennutzungsplandarstellungen zu beachten und im Verfahren zu würdigen.
3. Der Rückgriff auf Teile der Ver- und Entsorgungsanlagen der Stadtwerke Eichstätt bedarf einer technisch-wirtschaftlichen Klärung in Form einer Zweckvereinbarung.

Des Weiteren wäre bezüglich der Stromversorgung zu klären, ob ein Anschluss an die Versorgungsanlagen der Stadtwerke Eichstätt geplant ist und umgesetzt werden soll.

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

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

Die Beschlussfassung erfolgt einstimmig.

---

**Protokoll-Nr. 22 (Vorlage 2014/102)**

Betreff: Information, Verschiedenes;  
Westenstraße;  
Straßensanierung im Bereich von der Fischergasse/Westenstraße 2 bis zur Einmündung Pfahlstraße/Westenstraße 9

**Niederschrift:**

Stadtbaumeister Janner informiert über eine geplante Straßensanierung im Bereich der Westenstraße, beginnend von der Fischergasse/Westenstraße 2 bis zur Einmündung Pfahlstraße/Westenstraße 9. Es soll in den Osterferien eine



Straßensanierung stattfinden. Es sei allerdings noch offen, so Janner, ob eine Firma hierfür zu finden sein wird. Dabei soll auch der Straßenaufbau verbessert und „Dränasphalt“ als Unterbau verwendet werden. Dadurch lässt sich ein wesentlich stabilerer Unterbau schaffen, der Verdrückungen, wie sie aktuell vorzufinden sind, verhindern soll. Gleichzeitig sollen die Gehsteige im Rahmen des Möglichen erweitert und die Straßenentwässerung verbessert werden. Im Hinblick auf die angestrebte Barrierefreiheit soll anstelle des Hochbordsteines ein Niederbordstein ausgeführt werden.

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

---

Der Vorsitzende:

Der Protokollführer:

Andreas Steppberger  
Oberbürgermeister

Andreas Spreng  
Verwaltungsamtmann