

Öffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses am 10.04.2014

Anwesend:

Vorsitzender

Oberbürgermeister Steppberger, Andreas

Stadtratsfraktion CSU

Stadtrat Engelhard, Rudolf
Stadtrat Grund, Claudia Dr.
Stadtrat Reuder, Willi

Stadtratsfraktion SPD

Stadtrat Eichiner, Otto
Stadtrat Pfuhler, Max

Stadtratsfraktion Freie Wähler

Stadtrat Boretzki, Thomas Dr.

Stadtratsfraktion GRÜNE

Stadträtin Knipp-Lillich, Manuela

Referenten

Stadtbaumeister Janner, Manfred
stellv. Stadtbaumeister Schütte, Jens
Verw.Amtmann Spreng, Andreas

Abwesend:

Stadtratsfraktion CSU

Stadtrat Janssen, Achim Dr.

Beginn: 16:35 Uhr

Ende: 19:35 Uhr

1. Genehmigung des Protokolls der Bauausschusssitzung vom 20.02.2014
2. Genehmigung des Protokolls der Bauausschusssitzung vom 20.03.2014
3. Bauleitplanung - Änderung Nr. 11 des FNP als sachlicher Teil-FNP zur Ausweisung von Konzentrationsflächen für Windkraftanlagen;
Beschlussmäßige Prüfung des Ergebnisses der öffentlichen Auslegung
4. Verkehrsanlagen Stadt Eichstätt - Ausbau der Straße "Am Graben";
Vorstellung der BA III-Ausbauplanung
5. Stadtplanung - 12. Änderung des FNP und Änderung des Bebauungsplans Nr. 10, BA II "Am Seidlkreuz Sportflächen";
Billigung des Vorentwurfes zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der TöB

6. Vollzug der Baugesetze - Bauantrag;
Bauvorhaben: Neubau eines Wohngebäudes mit vier Wohneinheiten und Doppelcarport sowie vier offene Kfz-Stellplätze
Bauort: Am Roten Bügel 29, 85072 Eichstätt, Fl.-Nr. 239/78 der Gemarkung Landershofen
Bauherr: Sonja und Gerhard Pachowsky
7. Bauleitplanung Nachbargemeinden - Gemeinde Adelschlag;
Stellungnahme der Stadt Eichstätt nach § 4 Abs. 1 BauGB zur 13. Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 24 "Gewerbegebiet Adelschlag Nord" im Parallelverfahren
8. Vollzug der Baugesetze - Nachrichtliche Information;
Genehmigte Bauanträge nach § 8 Nr. 2 b) der Geschäftsordnung des Stadtrats
9. Information, Verschiedenes;
Stadtplanung - Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 61 "Landershofen-Nord";
Information zur Ortsbesichtigung
10. Information, Verschiedenes;
Wohnbaugebiet "Weinleite-West"

Protokoll-Nr. 32 (Vorlage 2014/081)

Betreff: Genehmigung des Protokolls der Bauausschusssitzung vom 20.02.2014

Beschluss:

Der Planungs- und Bauausschuss genehmigt das Protokoll der Sitzung vom 20.02.2014 in der vorgelegten Fassung.

Anwesend: 8 Mitglieder des Planungs- und Bauausschusses

Die Beschlussfassung erfolgt mit 7 Stimmen gegen 1 Stimme.

Protokoll-Nr. 33 (Vorlage 2014/106)

Betreff: Genehmigung des Protokolls der Bauausschusssitzung vom
20.03.2014

Beschluss:

Der Planungs- und Bauausschuss genehmigt das Protokoll der Sitzung vom 20.03.2014 in der vorgelegten Fassung.

Anwesend: 8 Mitglieder des Planungs- und Bauausschusses

Die Beschlussfassung erfolgt mit 7 Stimmen gegen 1 Stimme.

Protokoll-Nr. 34 (Vorlage 2014/093)

Betreff: Bauleitplanung - Änderung Nr. 11 des FNP als sachlicher Teil-FNP zur Ausweisung von Konzentrationsflächen für Windkraftanlagen;
Beschlussmäßige Prüfung des Ergebnisses der öffentlichen Auslegung

Niederschrift:

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 Nr. 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 Nr. 2012/056 über das weitere Vorgehen bzw. die anstehenden planungsrechtlichen Schritte.
- e) Am 01.06.2012 erfolgt 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, siehe Sitzungsvorlage Nr. 2012/302.
- i) Am 16.05.2013 erfolgte der Beschluss zur Billigung der Vorentwurfes zur Änderung des FNP und Aufstellung eines „Sachlichen Teilflächennutzungsplanes“ (STFNP) mit Begründung und Umweltbericht, siehe Sitzungsvorlage Nr. 2013/121.
- j) Im Juni und Juli 2013 erfolgten die vorgezogene Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die vorgezogene Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB).
- k) Am 21.11.2013 erfolgte der Beschluss der Entwurfsbilligung zur Änderung des FNP und Aufstellung eines „STFNP“ mit Begründung und Umweltbericht, siehe Sitzungsvorlage Nr. 2013/367/1.
- l) Die öffentliche Auslegung des Entwurfs fand vom 27.01.2014 bis einschließlich 28.02.2014 statt. Parallel hierzu wurden die TöB beteiligt.
- m) Die einzelnen Stellungnahmen zu o. g. Beteiligungsverfahren liegen nunmehr mit Abwägungsvorschlag zur weiteren Beratung vor.

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

Der Stadtrat hat am 21.11.2013 den Entwurf des STFNP „Wind“ und dessen öffentliche Auslegung, siehe Sitzungsvorlage Nr. 2013/367/1, beschlossen.

a) **Öffentliche Auslegung**

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Sachlichen Teilflächennutzungsplanes zur Ausweisung von Konzentrationsflächen zur Windenergienutzung, fand vom 27.01. bis 28.02.2014 statt.

Dabei gingen 17 Anregungen und Hinweise ein. Diese sind mit den Abwägungsvorschlägen in der Anlage 1 dargestellt und sind gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4, 1. Halbsatz BauGB beschlussmäßig (Abwägung) zu prüfen.

b) **Beteiligung der Behörden und TöB**

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 22.01.2013 der Planvorentwurf mit Begründung und Umweltbericht mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 28.02.2014 übermittelt.

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

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ingolstadt
- Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern
- Bayerischer Bauernverband Geschäftsstelle Region 10
- bayernets GmbH
- Bayerische Verwaltung der staatlichen Schlösser, Seen und Gärten
- Bund Naturschutz, Kreisgruppe Eichstätt
- Bundesnetzagentur Referat 226/Richtfunk
- Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung
- DBD Deutsche Breitbanddienste
- BD Services Immobilien GmbH
- Deutsche Post AG
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Deutsche Telekom AG, T-com
- DFS Deutsche Flugsicherung GmbH
- Eisenbahn-Bundesamt
- E.ON Netz GmbH
- E-Plus Mobilfunk
- Ericson Services GmbH
- Gemeinde Adelschlag
- Gemeinde Pollenfeld
- Gemeinde Schernfeld
- Gemeinde Walting
- Gewerbeaufsichtsamt München-Land
- Handwerkskammer für München und Oberbayern
- IHK für München und Oberbayern
- Immobilien Freistaat Bayern, Regionalvertretung Augsburg–Büro Ingolstadt
- Kreisheimatpfleger Landkreis Eichstätt Herr Dominik Harrer
- Kreisjugendring Eichstätt
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.
- Markt Dollnstein
- N-ERGIE AG
- PLEdoc GmbH
- P2 Systems GmbH
- Regierung von Oberbayern, Gewerbeaufsichtsamt
- Regierung von Oberbayern, Luftamt Südbayern, Sachgebiet 25
- Regierung von Oberbayern Bergamt Südbayern Sachgebiet 26
- Staatliches Bauamt Ingolstadt Bauleitung Eichstätt
- Stadtheimatpfleger Dr. Claudia Grund
- Stadtheimatpfleger Dr. Rainer Tredt
- Stadtwerke Eichstätt
- Stadt Ingolstadt
- Stadt Neuburg/Do.
- Stadt Weißenburg
- Telefonica Germany GmbH & Co. OHG
- Tiefbauverwaltung Lkr. Eichstätt
- Vermessungsamt Ingolstadt Außenstelle Eichstätt
- Vodafone D2 GmbH Abteilung TFA,

- Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt
- Zweckverband zur Wasserversorgung Eichstätter Berggruppe
- Zweckverband zur Wasserversorgung Sappenfelder Berggruppe
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Landratsamt Eichstätt Organisation und Wirtschaft
- Landratsamt Eichstätt Gesundheitsabteilung
- Regionaler Planungsverband Ingolstadt
- Kompetenzzentrum Baumanagement München
- Landratsamt Eichstätt Naturschutz
- Landratsamt Eichstätt Immissionsschutz
- Regierung von Oberbayern SG 24.2 Höhere Landesplanung
- Regierung von Oberbayern SG 34.1
- Bundesanstalt für Geowissen und Rohstoffe
- Bayernwerk AG Netz GmbH

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 (Abwägung) zu prüfen.

3. Planentwurf

Die Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der öffentlichen Auslegung sind entsprechend der jeweiligen Abwägungsvorschläge zu berücksichtigen.

Die wesentlichen Änderungen im Vergleich zur Entwurfsplanung sind in Anlage 3 dargestellt.

Die somit nunmehr ermittelten potentiell konfliktarmen Eignungsflächen sind als Konzentrationszonen im fortgeschriebenen Entwurf der Aufstellung des STFNP mit folgender Flächenbilanz darzustellen:

Fläche	Anwendung harter Ausschlusskriterien	Anwendung weicher Ausschlusskriterien	Konzentrationszonen Entwurfsfassung
W 1	4,1 ha	1,3 ha	-
W 3b	25,0 ha	25,0 ha	25,0 ha
W 3c	1,5 ha	1,5 ha	1,5 ha
W 5	35,3 ha	20,6 ha	20,6 ha
W 7	10,4 ha	10,4 ha	10,4 ha
W 8a	8,5 ha	8,5 ha	-
W 8b	37,4 ha	37,4 ha	37,4 ha
W 8c	30,8 ha	22,7 ha	22,7 ha
W 9	2,5 ha	2,5 ha	-
Gesamt	155,5 ha	129,9 ha	117,6 ha
Anteil Gemeindegebiet (4778 ha)	3,3 %	2,7 %	2,5 %

Der fortgeschriebene Entwurf des STFNP ist bezüglich der Änderungen und Ergänzungen erneut öffentlich auszulegen.

4. **Verfahrensablauf**

Das Verfahren zur Aufstellung von Bauleitplänen 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 BauGB
2.	Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
3.	Entwurfsbilligung und anschließende 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 und anschließende erneute öffentlicher Auslegung von Plan und Begründung
5.	Abwägung der eingegangenen Anregungen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB mit anschließenden Feststellungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB
6.	Öffentliche Bekanntmachung

5. **Weiteres Vorgehen**

- a) Der Stadtrat stimmt der Abwägung gemäß Anlage 1 und 2 zu und billigt die vorgeschlagenen Änderungen und Ergänzungen der Entwurfsfassung des STFNP, siehe Anlage 3 beauftragt die Verwaltung mit den weiteren Verfahrensschritten.
- b) Die erneute öffentliche Auslegung, beschränkt auf die geänderten und ergänzten Teile, ist im Mai/Juni 2014 vorgesehen.
- c) Die Abwägung der Stellungnahmen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB erfolgt im Juli 2014 bzw. September 2014. Abhängig vom Ergebnis dieses Verfahrensschrittes erfolgt anschließend eine weitere Beteiligungsrunde bzw. der Feststellungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB.
- d) Eine Rechtskraft des Planwerkes wird nicht vor Herbst 2014 erwartet.

Herr Fleischhauer vom TB Markert, Nürnberg, und Herr Stadtbaumeister Janner erläutern den Inhalt der Sitzungsvorlage.

Der Vorsitzende teilt mit, dass es sich heute lediglich um eine Vorberatung handeln soll. Eine Beschlussfassung findet nicht statt. Diese soll im Rahmen der Stadtratssitzung am 30.04.2014 erfolgen.

Anwesend: 8 Mitglieder des Planungs- und Bauausschusses

Protokoll-Nr. 35 (Vorlage 2014/095)

Betreff: Verkehrsanlagen Stadt Eichstätt - Ausbau der Straße "Am Graben";
Vorstellung der BA III-Ausbauplanung

Niederschrift:**1. Ausgangslage**

- a) Anfang 2009 wurde die Neuordnung der Straße „Am Graben“ in das Städtebauförderprogramm seitens der Regierung von Oberbayern aufgenommen.
- b) Mitte 2009 beauftragte die Verwaltung das Planungsbüro Eberhard von Angerer, München, eine Feinplanung zur Neuordnung der Straße „Am Graben“ zwischen Buchtal und Ostenstraße zu erstellen.
- c) Am 25.11.2010 wurde o. g. Feinplanung dem Stadtrat vorgestellt. Der Entwurf fand große Zustimmung und wurde zur Umsetzung freigegeben.
- d) Nach Rücksprache mit der Regierung von Oberbayern führte die Verwaltung im 2. Quartal 2011 eine Honorarabfrage für die notwendigen Ingenieurleistungen der geplanten Baumaßnahmen durch.
- e) Am 07.07.2011 vergab der Haupt- und Werkausschuss die Planung an das Ingenieurbüro Goldbrunner, Gaimersheim, siehe Sitzungsvorlage Nr. 2011/182, mit dem Auftrag, die ausstehende Entwurfs- und Ausführungsplanung zu erstellen und die Bauleistungen auszuschreiben und umzusetzen.
- f) Nach eingehender Vorberatung im Planungs- und Bauausschusses am 16.02.2012, siehe Sitzungsvorlage Nr. 2012/031, stimmte der Stadtrat am 01.03.2012 der dargelegten Entwurfs-, Kosten- und Zeitplanung mit der Maßgabe zu, die Möblierung und Freiraumgestaltung des Grünzuges „Am Graben“ zu verbessern.
- g) Im März 2012 beauftragte die Verwaltung die Landschaftsarchitekten Hackl & Hofmann, Eichstätt, mit einer Planungsstudie zur Aufwertung des Grünzuges entlang der Straße „Am Graben“.
- h) Das Ing. Büro Goldbrunner, Gaimersheim, vervollständigte die Planung, erfasste die Bauleistungen des Bauabschnittes I für eine öffentliche Ausschreibung gemäß VOB, Teil A und legte die Ausschreibungsergebnisse zur Entscheidung und Vergabe durch den Haupt- und Werkausschuss vor.
- i) Am 28.06.2012 beauftragte der Haupt- und Werkausschuss die Firma Pusch Bau, GmbH & CO.KG, Kinding, mit den Bauleistungen des BA I, siehe Sitzungsvorlage Nr. 2012/170.

- j) Am 19.07.2012 wurde die Entwurfsplanung für den Grünzug „Am Graben“, siehe Sitzungsvorlage Nr. 2012/184, dem Stadtrat mit dem Ergebnis vorgestellt, die Planungen zu verfeinern und Anregungen der Bürger bzw. der Öffentlichkeit im Rahmen der Ausbauplanung zu berücksichtigen.
- k) Das Gros der Arbeiten des BA I wurde termingerecht Ende 2012 ausgeführt. Die Ausführung der Restarbeiten erfolgte im April 2013.
- l) Am 07.02.2013 beauftragte der Haupt- und Werkausschuss das bereits für den BA I tätige Ingenieurbüro Goldbrunner, Gaimersheim, siehe Sitzungsvorlage Nr. 2013/030, mit den ausstehenden Ingenieurleistungen für die Neuordnungsmaßnahmen des BA II der Straße „Am Graben“.
- m) Am 25.04.2013 stimmt der Stadtrat der dargelegten Ausführungsplanung zur Neuordnung der Straße „Am Graben“ für den Bauabschnitt BA II, siehe Sitzungsvorlage Nr. 2013/097 sowie der Neugestaltung des Grünzuges im Bereich der Straße „Am Graben“, siehe Sitzungsvorlage Nr. 2013/096, in technischer, wirtschaftlicher und zeitlicher Hinsicht grundsätzlich zu und beauftragt die Verwaltung, die weiteren Schritte einzuleiten.
- n) Das Ingenieurbüro Goldbrunner, Gaimersheim, sowie das Planungsbüro Hackl & Hofmann, Eichstätt, vervollständigten nach Freigabe der Ausführungspläne die Werk- und Detailplanung, fassten alle Bauleistungen aus Synergie- und Haftungsgründen in ein Ausschreibungspaket mit 4 Teilabschnitten und führten eine gemeinsame öffentliche Ausschreibung gemäß VOB/A durch.
- o) Am 20.06.2013 beauftragte der Haupt- und Werkausschuss die Firma Hans Hirschmann KG, Treuchtlingen, mit den Bauleistungen des BA II einschl. der Neugestaltung des Grünzuges im Bereich der Straße „Am Graben“, siehe Sitzungsvorlage Nr. 2013/166.
- p) Das Gros der Arbeiten des BA II einschl. der Neugestaltung des Grünzuges im Bereich der Straße „Am Graben“, wurde Ende 2013 ausgeführt. Die Ausführung der Restarbeiten o. g. Maßnahmen starteten Anfang 2014.
- q) Anfang 2014 beauftragte die Verwaltung auf Basis der Geschäftsordnung in eigener Zuständigkeit das bereits für den BA I und II tätige Ingenieurbüro Goldbrunner, Gaimersheim, mit den ausstehenden Planungsleistungen des BA III der Straße „Am Graben“.
- r) Nun steht der letzte Bauabschnitt für die Neuordnung der Straße „Am Graben“ zur Umsetzung an. Das Ingenieurbüros Goldbrunner, Gaimersheim, hat die aktualisierten Ausführungspläne des BA III zur Beratung und Freigabe vorgelegt.

2. Bestands- und Maßnahmenbeschreibung

Bekanntermaßen verläuft die Straße „Am Graben“ am östlichen Stadtkern von Eichstätt. Sie verbindet die Buchtal Straße mit der Ostenstraße und weist eine Länge von ca. 450 m, siehe Anlage 1, auf.

Die Straßenoberflächen weisen in großen Bereichen Verformungen und Schäden auf.

Die Verkehrsflächen zeigen vielschichtige Defizite insbesondere in den Punkten Verkehrssicherheit und Leistungsfähigkeit.

Mit Hilfe der Feinuntersuchung, erstellt durch das Planungsbüro Eberhard von Angerer, München, wurden die verkehrstechnischen und städtebaulichen Mängel erhoben und Neuordnungsvorschläge, siehe Anlage 2, erarbeitet.

a) Verkehrstechnische und städtebauliche Defizite

Die ausführliche Mängelliste der Feinuntersuchung bzw. der Entwurfsplanung wurden bereits mehrfach vorgestellt und zuletzt in der Sitzungsvorlage 2012/031 dokumentiert.

So weist der Fahrbahnverlauf der Straße Am Graben unterschiedliche Breiten zum Nachteil der Leichtigkeit des Verkehrs auf. Die unterschiedlichen Anbindungsvarianten im Einbahn- und Gegenverkehr wirken sich ebenfalls nachteilig auf den Verkehrsfluss aus.

Die Gehwegverbindungen sind zum Teil nicht durchgängig. Die Kreuzungsbereiche zeigen sich für Fußgänger ebenfalls ungelöst und unbefriedigend wie die allgemein ungünstigen Sichtverhältnisse.

Die großen Asphaltflächen im Straßenraum stellen die wesentlichen gestalterischen Probleme dar, ebenso wie die starke Abtrennung des wertvollen Grünbestandes im mittleren Abschnitt des Grabens.

b) Sanierungsvorschlag

Aus der Analyse der Mängel und Qualitäten ergeben sich für den Verlauf der Straße Am Graben folgende vordringliche Maßnahmen:

- Die Kreuzungen an der Einmündung zur Antonistraße und zur Rot-Kreuz-Gasse sollen aus verkehrstechnischer und gestalterischer Sicht neu geordnet werden. In diesem Zusammenhang ist auch eine Verlagerung der Fußgängerquerung notwendig und angedacht.

Angemerkt sei, dass die Maßnahmen des BA I bereits im Jahr 2012 umgesetzt wurden.

- Der platzartig geweitete Straßenraum am Kardinal-Preysing-Platz soll durch eine einheitliche Oberflächengestaltung betont und aufgewertet werden. Der ruhende Verkehr soll hier neu geordnet werden. Der Vorbereich vor der Kirche Notre Dame soll neu gestaltet und die Fußwegführung verbessert werden.

Angemerkt sei, dass o. g. Maßnahmen des BA II bereits im Jahr 2013 gestartet wurden und die Restarbeiten nun Anfang 2014 zur Umsetzung anstehen.

- Das Wegenetz innerhalb der Grünanlage am Graben soll aufgewertet werden. Dabei sollte überprüft werden, ob ein hier verlaufender verrohrter Bach teilweise wieder geöffnet werden kann. Hierzu wird auf die Sitzungsvorlagen Nr. 2012/184 und Nr. 2013/096 verwiesen. Angemerkt sei, dass o. g. Maßnahmen bereits im Jahr 2013 gestartet wurden und die Restarbeiten nun Anfang 2014 zur Umsetzung anstehen.
- Der baulich gut gefasste Platzbereich am nördlichen Ende der Straße „Am Graben“ soll ebenfalls durch eine einheitliche Oberflächengestaltung aufgewertet und in 2014 umgesetzt werden.

3. Bauausführung und -abwicklung

Das Ingenieurbüro Goldbrunner, Gaimersheim, hat die Grundzüge der Feinplanung in seiner Ausbauplanung, siehe Anlage 3 sowie Sitzungsvorlage 2012/031, nahezu vollständig übernommen und in eine ausführungsfähige Fassung für den Bauabschnitt III, siehe Anlage 4, fortgeführt.

a) Einmündungs- und Platzbereich „Buchtalstraße“

Die Verkehrsführung im Einmündungsbereich der Straße „Am Graben“ und der Buchtalstraße wurde der Platzbedeutung und -gestaltung, siehe Anlage 4, untergeordnet. Die Einbindung der Rot-Kreuz-Gasse in die Straße „Am Graben“ sowie die Einbindung der Straße „Am Graben“ in die Buchtalstraße erfolgen jeweils als gleichberechtigte Straßen über einheitlich gepflasterte Verkehrsflächen in Naturstein. Die Gehweg- und Aufenthaltsbereiche werden gegenüber der Verkehrsfläche mittels Bordsteinausbildung und Pflasterung in Betonstein haptisch und optisch deutlich abgesetzt.

Mit Hilfe o. g. Gestaltungsmerkmale sowie gezielt platzierten Straßenbegleitgrün werden die städtebaulichen Platz-/Wandabwicklungen ebenso wie die Funktions- und Aufenthaltsqualitäten nachhaltig verbessert.

Die aktuell vorhandenen 5 öffentlichen Stellplätze werden in gleicher Anzahl außerhalb des Hauptverkehrsflusses neu geordnet, ohne die privaten Zufahrten und Stellplätze zu beeinträchtigen.

Eine grundlegende Verbesserung der Leichtigkeit des Verkehrs kann jedoch aufgrund des städtebaulichen Bestandes an der bekannten Engstelle auf Höhe der Haus-Nr. 19/21/50 „Am Graben“ nicht erreicht werden. Eine Ausweitung des beschränkten Regelquerschnittes an besagter Engstelle von 3,50 m würde zu Lasten der Verkehrssicherheit für den Fußverkehr führen und insbesondere der Barrierefreiheit sowie der Schulwegesicherheit zuwiderlaufen.

b) Ausführungs- und Materialdetails

Die Materialauswahl führt die planerischen Vorgaben des BA I und II fort und lehnt sich gleichzeitig an bereits bestehende Systeme, auch zur Vereinfachung der Unterhaltungsleistungen, an.

Die Materialien beschränken sich im Wesentlichen auf Asphaltbeläge für die Straßenräume, Granitnatursteine für Bordsteine sowie für Groß- und Kleinpflasterbeläge in Teilbereichen von Straßen- und Gehwegen, Rinnen- und Gehwegabgrenzungen und auf Betonpflastersteine im überwiegenden Gehwegbereich.

Die Straßenbeleuchtung sollte auf LED-Technik erfolgen und das Lampensystem des BA I und II fortführen.

Angemerkt sei, dass die Ver- und Entsorgungsanlagen ausreichend bemessen und in einem technisch guten Zustand sind. Sie werden demzufolge nicht erneuert, lediglich punktuell je nach Bedarf repariert.

c) **Stellungnahme Seniorenbeirat**

Die Entwurfsplanung der BA I, II und III wurde erstmals am 07.07.2011 dem Seniorenbeirat vorgestellt und in weiteren Abstimmungsrunden (07.02.2012 / 27.06.2012 / 10.04.2013/ 08.04.2014) verfeinert.

Der Entwurf stieß hierbei auf große Zustimmung. Ausdrücklich begrüßt wurde die barrierefreie Anbindung der Dominikanergasse (BA I) sowie die barrierefreie Wegeführung innerhalb des Grünzuges.

Im Kreuzungsbereich „Kardinal-Preysing-Platz/Ostenstraße“ (BA II) wurde eine Ausdehnung des Baufeldes zur Verbesserung der Begehrbarkeit mittels gesägten Natursteinpflaster angeregt und zur Ausführung empfohlen.

Auf Höhe der Hausnummerierung 50 „Am Graben“ bat der Seniorenbeirat um ausreichend breit dimensionierte Gehwege zur uneingeschränkten Rollatoren- und Rollstuhlfahrrernutzung.

Alle Anregungen wurden bis dato in der Planung und Ausführung berücksichtigt.

4. **Kostenfortschreibung**

Die Kostenschätzung der Neuordnungsmaßnahme „Feinplanung der Straße Am Graben“ wurden Mitte 2010 durch das Ing. Büro Mayr, Aichach-Untergrießbach, erstellt und mit Gesamtbaukosten in Höhe von 1.491.000 € brutto beziffert.

Die Kostenberechnung für o. g. Neuordnungsmaßnahme wurden Ende 2011 durch das Ingenieurbüro Goldbrunner, Gaimersheim, erstellt und mit Gesamtbaukosten in Höhe von 1.822.000 € brutto beziffert.

a) **Straßenbau**

Die bis dato bekannten Kostenansätze der neu eingeteilten Bauabschnitte „Straßenbau“ siehe hierzu auch Sitzungsvorlage Nr. 2013/166, stellen sich wie folgt dar:

	Kosten- schätzung	Kosten- berechnung	Kosten- anschlag	Kosten- feststellung
BA I, Mitte	559.500 €	742.000 €	744.857 €	
BA II, Süd	687.000 €	768.000 €	900.000 €	
BA III Nord	244.500 €	312.000 €	450.000 €	
Summe	1.491.000 €	1.822.000 €	1.956.857 €	

Angemerkt sei, dass bis dato die Kosten der Straßenbeleuchtung und Altlasten/Bodenkontaminationen unberücksichtigt blieben.

Die Verwaltung schätzt die anteiligen Beleuchtungsaufwendungen (40.000€) und Altlastenrisiken (70.000 €) des BA III auf insgesamt ca. 110.000 € brutto. Des Weiteren zeigen sich die konjunkturellen Preissteigerungen der Löhne und Baustoffe (28.000 €) im Hinblick auf die Kostenfortschreibung gewichtig.

Die bereinigten Gesamtbaukosten der Spalte „Kostenberechnung-BA III“ werden aktuell auf 450.000 € einschl. sämtlicher Baunebenkosten beziffert.

Dieser Kostenansatz wurde bei der Anmeldung der Haushaltmittel 2014 bereits berücksichtigt.

b) **Grünordnung**

Die bis dato bekannten Kostenansätze der Neugestaltung „Grünzug - Am Graben“, siehe hierzu auch Sitzungsvorlage Nr. 2013/166, stellen sich wie folgt dar:

	Kosten- schätzung	Kosten- berechnung	Kosten- anschlag	Kosten- feststellung
Baukosten	187.500,00 €	226.500,00 €	273.356,59 €	
BNK*	32.500,00 €	37.000,00 €	37.000,00 €	
Summe	220.000,00 €	263.500,00 €	310.500,00 €	

*BNK=Baunebenkosten

Angemerkt sei, dass die bis dato bekannten Kostenansätze des Bauabschnittes „Grünzug“ gegenüber dem ursprünglichen Ansatz von 220.000 € brutto durch die vielschichtigen Anregungen und Hinweise von Bürgern, Verbänden und öffentlichen Einrichtungen und der überarbeiteten Planung mit geschätzten Kosten von ca. 263.500 € brutto gegenüber dem Kostenanschlag in Höhe von 310.500 € brutto stark erhöht haben.

Die weiteren Aktualisierungen der Spalten „Kostenanschläge“ und „Kostenfeststellung“ sind im Rahmen der Leistungserfassung der ausstehenden Bauleistungen des BA III sowie mit der Abrechnung der BA I und BA II geplant.

5. Finanzierung

Im Haushalt 2014 sind für die Durchführung der Planungs- und Bauleistungen des BA III, Nord in der Summe nachfolgend genannte Haushaltsmittel angemeldet:

Haushaltsstelle 5.4.1.1.2.8. 096100 (Anlagen im Bau)
Durchführung von Bau- und Planungsleistungen
und Ausbau der Straße BA III, Nord 450.000 €

Angemerkt sei, dass für die Durchführung der Maßnahme Fördermittel (Städtebauförderung, FAG) beantragt werden.

Des Weiteren werden für die Neuordnungsmaßnahmen auch Anliegerbeiträge anfallen, die allerdings erst nach Vorlage der Kostenanschläge berechnet werden können.

Die Finanzierung selbst wäre somit gesichert.

6. Weiteres Vorgehen

- a) Der Stadtrat nimmt die dargelegte Ausführungsplanung und Kostenfortschreibung der BA III zustimmend zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, die weiteren Planungsschritte einzuleiten und umzusetzen.
- b) Die Ausschreibung der Bauleistungen des BA III ist in den kommenden Wochen geplant.
- c) Die Vergabe der Bauleistungen des BA III ist für die Sitzungsrunde im Juni 2014 vorgesehen.
- d) Der Start der Baumaßnahmen des BA III ist im Juli/August 2014 und die Fertigstellung Ende 2014 geplant.

Auf Vorschlag von Stadträtin Dr. Grund teilt der Vorsitzende mit, dass es sich auch bei diesem TOP heute lediglich um eine Vorberatung handeln soll. Eine Beschlussfassung findet nicht statt.

Anwesend: 8 Mitglieder des Planungs- und Bauausschusses

Protokoll-Nr. 36 (Vorlage 2014/096)

Betreff: Stadtplanung - 12. Änderung des FNP und Änderung des Bebauungsplans Nr. 10, BA II "Am Seidlkreuz Sportflächen";
Billigung des Vorentwurfes zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der TöB

Niederschrift:**1. Ausgangslage**

- a) Im Rahmen der ISEK-Planung wurden die strukturellen Defizite der Eichstätter Sporteinrichtungen in den Themenfeldern „Städtebau und Architektur“ und „Bildung, Soziales und Kultur“ angesprochen, als fachliches Ziel konkretisiert und Lösungswege in den Maßnahmenkarten aufgezeigt.
- b) Am 26.07.2012 stellte die CSU-Fraktion im Stadtrat den Antrag, einen Kunstrasenplatz für die Fußballmannschaften der Eichstätter Sportvereine zu schaffen.
- c) Das bestehende Uni-Sportgelände am Seidlkreuz offenbart sich aufgrund der städtebaulichen Vorzüge, bezüglich seiner Lage, Flächenpotentiale und planungsrechtlichen Parameter als gut geeigneter Entwicklungsstandort für das anvisierte Sportzentrum.
Die Umsetzung erfordert jedoch umfangreiche bauleitplanerische Schritte.
- d) Am 13.03.2013 wurde die Absicht, einen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 10, BA II „Am Seidlkreuz Sportflächen“, zu fassen im Bau- und Planungsausschuss erörtert.
- e) Am 15.03.2013 fand ein Informationsgespräch mit den Anwohnern am geplanten Standort der Kletterhalle im Eichstätter Rathaus statt.
- f) Am 10.04.2013 fand eine Bürgerversammlung zur Information über die beabsichtigte Überarbeitung der Bebauungspläne am Seidlkreuz statt.
- g) Am 25.04.2013 wurde in der Sitzung des Stadtrates der Beschluss zur Änderung des Bebauungs- und Flächennutzungsplans sowie zur Anpassung des Bebauungsplanumgriffs Nr. 47 Seidlkreuz-Ost, siehe Sitzungsvorlage Nr. 2013/073/1, gefasst.
- h) Am 05.11.2013 fand im Sitzungssaal des Rathauses ein Scoping-Termin mit Vertretern der Fachbehörden und der Universität Eichstätt statt.
- i) Die Landschaftsarchitekten GmbH Wolfgang Weinzierl, Ingolstadt, legen nun eine mit den Vertretern der Sportvereine, der Anlieger und der Verwaltung abgestimmte städtebauliche Grobplanung zur weiteren Beratung vor.

2. Planungsbedarf und -ziel

a) Planungsanlass/-begründung

Die Defizite an Sporteinrichtungen in der Stadt Eichstätt wurden bereits innerhalb der Arbeitsgruppen zur Erarbeitung der Leitziele für das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept „ISEK Eichstätt 2020“ erkannt und die Entwicklung eines Sportzentrums am Seidlkreuz ange-regt.

Bereits 2006 stellte der Sportbeauftragte der Stadt Eichstätt, Stadtrat Hans Eder, den Antrag, einen Kunstrasenplatz in Eichstätt zu errichten, um die bekannten Platzprobleme der Vereine, Schulen und Sporttrei-benden zu lösen.

Am 26.07.2012 wurde seitens der CSU-Fraktion erneut der Antrag in den Stadtrat eingebracht, die Sportplatzproblematik mit der Errichtung eines Kunstrasenplatzes anzugehen. Das Gremium unterstützte diese Initiative wohlwollend und bat die Verwaltung, eine entsprechende Fi-nanzierung im Rahmen der Haushaltsmittelplanung 2013 aufzuzeigen.

Der Bedarf an zentralen Sporteinrichtungen verstärkte sich Anfang 2012 nochmals mit der Standortanfrage des Deutschen Alpenvereins, Sektion Eichstätt, im Hinblick auf die Errichtung einer Kletterhalle.

Nach diversen Standortüberprüfungen innerhalb der Gemarkungsflä-chen der Stadt Eichstätt kristallisierte sich das Umfeld der Uni-Sportanlagen insbesondere durch die ÖPNV-Anbindungen als städte-baulich geeignete und gut verträgliche Örtlichkeit heraus.

Ein weiterer Platzbedarf für eine Ein- bzw. Zweifachturnhalle wurde An-fang 2013 durch die am Seidlkreuz ansässige Montessori-Schule an-gemeldet.

Der Siedlungsschwerpunkt am Seidlkreuz und der erweiterte Bedarf an Sporteinrichtungen bekräftigen o. g. Planungsabsichten und den Anlass für eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

b) Standortvorteile

Für das Vorhaben bestehen am geplanten Standort folgende äußerst günstige Voraussetzungen:

- Erweiterungsmöglichkeit und direkte Anbindung an die bestehenden Sportanlagen der Uni Eichstätt sowie bereits vorhandene Infrastruk-tureinrichtungen wie z.B. KfZ-Stellplätze.
- Gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr durch die Haltestelle „Uni Sportanlage“.
- Gute Erreichbarkeit durch bestehende Anbindung an das öffentliche Straßennetz (St2225)
- Verfügbarkeit der Grundstücke

c) Alternative Standorte

Nach Prüfung weiterer Alternativstandorte,

- Blumenberg (keine ÖPNV-Anbindung - daher schlechte Erreich-barkeit, PKW ist erforderlich)
- östlich der Staatsstraße 2225 (Flurstücke in Privatbesitz - Zer-schneidung der Sportanlagen durch die Staatsstraße 2225, keine

fußläufige Verbindung zwischen Uni Sportgelände und zukünftigem Sportgelände, keine Nutzung vorhandener Infrastruktureinrichtungen möglich, keine geeignete Erschließung vorhanden)

- Tallagen (innerhalb des Stadtgebietes in Tallage, ergeben sich im Bereich der bestehenden Sportflächen keine Erweiterungsmöglichkeiten, eingrenzende Bebauung, Nutzungskonflikte, Überschwemmungsgebiet der Altmühl)

ist festzustellen, dass im Stadtgebiet derzeit keine Flächen mit vergleichbar günstigen Voraussetzungen in städtebaulicher und wirtschaftlicher Hinsicht zur Verfügung stehen.

3. Planinhalte

a) **Änderung des Flächennutzungsplanes**

Der Bereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst die Grundfläche in einer Gesamtgröße von insgesamt

- ca. 4,69 ha für die Umwidmung einer Fläche für die Landwirtschaft in ein Sondergebiet (SO) Zweckbestimmung „Sportanlagen“
- ca. 0,16 ha für die Umwidmung einer Fläche für den Verkehr (Parkplatzfläche) in ein Sondergebiet (SO) Zweckbestimmung „Sportanlagen“
- ca. 0,41 ha für die Umwidmung einer im Landschaftsplan vorgeschlagenen Fläche zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Realnutzung landwirtschaftliche Fläche) in ein Sondergebiet (SO) Zweckbestimmung „Sportanlagen“
- ca. 1,21 ha für die Umwidmung einer Grünlandfläche in ein Sondergebiet (SO) Zweckbestimmung „Sportanlagen“

Die Plandarstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes ist aus der Anlage 1 ersichtlich. In Anlage 2 und Anlage 3 sind die Begründung und der Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung dargestellt.

b) **Änderung des Bebauungsplanes „Am Seidlkreuz Sportflächen“**

Im Geltungsbereich wird in Ergänzung der bestehenden Sportflächen am Ortsrand des Wohngebietes Seidlkreuz das bestehende Sondergebiet nach Süden und Norden erweitert. Demnach sieht die parallel zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes laufende 12. Flächennutzungsplanänderung die Ausweisung eines Sondergebiets nach § 10 BauNVO vor.

Nördlich des bestehenden Parkplatzes zeigt die vorliegende Planung die bauliche Entwicklung einer Zweifach-Sporthalle, mit angrenzendem Kleinspielfeld, für den Sportunterricht der Montessori-Schule auf. Die Sporthalle (SO1) umfasst eine maximal überbaubare Grundfläche von 1.478 m² und darf eine maximale Wandhöhe (Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut) von 12,0 m (gemessen ab Bezugspunkt - tiefster Punkt innerhalb des Baufensters SO1), sowie II Vollgeschosse nicht überschreiten. Ebenso ist für den Bereich des SO1 die offene Bauweise festgesetzt.

Der Bereich des angrenzenden Kleinspielfeldes erfolgt durch die Festsetzung einer Grünfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Sportplatz“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB.

Um den Besuchern und Sporttreibenden ausreichend PKW-Stellplatzmöglichkeiten zur Verfügung zu stellen, sieht die Planung neben der Sportflächenerweiterung im Norden, auch eine Erweiterung des öffentlichen Parkplatzes vor. Der bereits bestehende öffentliche Parkplatz soll sowohl erweitert, als auch neugestaltet werden.

Die Kampfbahn des Typ C, sowie das zwischen Kampfbahn und Benedicta-von-Spiegel-Straße situierte Umkleidegebäude der Universität Eichstätt bleiben im Bestand erhalten. Das bestehende Umkleidegebäude wird von der Universität Eichstätt weiterhin als solches, sowie als wissenschaftliche Unterrichtsräume genutzt.

In Verlängerung zu den Uni-Räumlichkeiten entsteht die Möglichkeit der baulichen Erweiterung für sportliche Zweckbauten, wie z.B. Umkleide- und Sanitäräume, etc., (SO2). Die überbaubare Grundfläche beträgt 5.413 m². Die Höhe der baulichen Anlage orientiert sich an dem vorhandenen Bestandsgebäude.

Die maximal zulässige Wandhöhe (Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut) von 4,0 m (gemessen ab Bezugspunkt - Bezugspunkt ist der innerhalb des Baufensters SO2 liegende, tiefste Punkt des natürlichen Geländes). Die talseitige Fassadenseite darf die maximal zulässige Wandhöhe und eine Geschossigkeit von I Vollgeschoss nicht überschreiten. Als Bauweise ist eine abweichende Bauweise festgesetzt, so dass ggf. eine durchgängige, über 50 m lange Bebauung entstehen kann, welche zugleich als Lärmschutz für die dahinterliegende reine Wohnbebauung fungiert.

Im Anschluss an die Kampfbahn Typ C folgt im Bestand ein Trainingsplatz mit derzeitiger Rasenansaat ohne weitere Festlegung als Natur- bzw. Kunstrasenplatz. Im südlichen Planbereich werden neben der Herstellung eines öffentlichen Parkplatzes für die Besucher und Sporttreibenden, auch zwei Kleinspielfelder, sowie ein Großspielfeld errichtet. Die Festsetzung erfolgt als Grünfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Sportplatz“. Darauf aufbauend ist die Errichtung von Trainingsplätzen mit Natur- bzw. Kunstrasen vorgesehen. Die Spielfelder dienen sowohl den Übungszwecken, als auch der Austragung von Wettkämpfen. Zum Schutz der umliegenden Verkehrswege ist die Errichtung von Ballfangzäunen (Höhe 6,0 m) vorgesehen.

Am südöstlichsten Gebietsrand des Vorhabenstandortes, wird durch die bauliche Entwicklung von Sporträumen (SO3) ein städtebaulich herausragender Auftakt zu den Sportanlagen Seidlkreuz ermöglicht. Die Sporträume sollen der Unterbringung von Trendsportarten dienen.

Die überbaubare Grundstücksfläche beträgt maximal 1.694 m². Für das SO3 sind maximal II Vollgeschosse, sowie eine maximale Wandhöhe von 12,0 m (gemessen ab Bezugspunkt - Bezugspunkt ist der innerhalb des Baufensters tiefste Punkt des natürlichen Geländes) zugelassen. Innerhalb des Baufensters SO3 ist nur die offene Bauweise zulässig. Innerhalb des Plangebietes sind die zulässigen Dachformen das Pultdach, sowie das Flachdach. Optimal orientiert sich das Pultdach nach Südwesten, um die Möglichkeiten an erneuerbarer Energien (Photovoltaik-, Solaranlagen) auszunutzen.

Die bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 47 „Seidlkreuz Ost“ festgesetzten Tennisplätze mit Sportgebäude werden in den Bebau-

ungsplan Nr. 10 BA II/1 „Sportanlagen Seidlkreuz“ übernommen. Die Anordnung der Tennisspielfelder, sowie des geplanten Sportgebäudes werden unverändert übernommen. Lediglich die Zuwegung zu dem Sportgebäude erfolgt nun nicht mehr über die Benedicta-von-Spiegel-Straße, sondern über die östliche, neu herzustellende Zufahrt.

Das Maß der baulichen Nutzung SO4 wird durch die überbaubare Grundfläche, 950 m², die offene Bauweise, sowie eine maximale Zulässigkeit von II Vollgeschossen festgesetzt. Die maximal zulässige Wandhöhe im SO4 beträgt 6,5 m.

Die Plandarstellung der Änderung des Bebauungsplanes ist aus der Anlage 4 ersichtlich. In Anlage 5 ist die Begründung und in der Anlage 6, 7, 8 sowie 9 sind der Umweltbericht mit zugehörigem Lageplan, Eingriffsermittlung und die Relevanzprüfung der artenschutzrechtlichen Belange beigelegt bzw. dargestellt.

c) Anpassung des Bebauungsplanes „Seidlkreuz Ost“

Im Rahmen o. g. Bauleitplanung soll auch die Abgrenzung und Zuordnung der Bebauungsgrenzen zwischen den Bebauungsplänen Nr. 47 „Seidlkreuz Ost“ und Nr. 10 „Am Seidlkreuz Sportflächen“ eindeutig neu festgesetzt werden.

Aus dem bislang festgesetzten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 47 „Seidlkreuz Ost“ werden die Flurnummern 1192/6, 1192/127, 1192/233 sowie 1330/8 (Teilfläche) der Gemarkung Eichstätt, entnommen. Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 47 „Seidlkreuz Ost“ wird von rund 11,4, ha auf ca. 10,4 ha, siehe Anlage 10 und 11, geändert.

4. Verfahrensablauf

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

Für die Änderung und Aktualisierung o. g. Bauleitplanverfahren werden unter den bekannten Gegebenheiten die regulären Verfahren nach folgenden Verfahrensschritten angewendet:

1.	Aufstellungsbeschluss als Formulierung des Planungswillens der Gemeinde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB
2.	Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
3.	Entwurfsbilligung und anschließende 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

- 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 April/Mai 2014 geplant.
- c) Die Billigung der Entwürfe der Bauleitpläne nebst Begründung sowie die Abwägung der Stellungnahmen sind abhängig vom Ergebnis des Beteiligungsverfahrens ab Juli 2014 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 2014.
- e) Die Abwägung der Stellungnahmen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB mit Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB ist bis Ende 2014 anvisiert.

Frau Haas und Herr Rieder vom Planungsbüro Landschaftsarchitekten GmbH Wolfgang Weinzierl, Ingolstadt, erläutern den Inhalt der Sitzungsvorlage.

Stadtbaumeister Janner ergänzt zur aufgeführten Chronologie (Ziff. 1) in der Sitzungsvorlage Folgendes:

„Am 28.02.2014 hat ein Runder Tisch mit allen Vereinen stattgefunden. Dabei wurde die Planung vorgestellt. Insgesamt herrschte große Zustimmung“.

Der Vorsitzende teilt mit, dass es sich heute lediglich um eine Vorberatung handeln soll. Eine Beschlussfassung findet nicht statt. Diese soll im Rahmen der Stadtratssitzung am 30.04.2014 erfolgen.

Anwesend: 8 Mitglieder des Planungs- und Bauausschusses

Protokoll-Nr. 37 (Vorlage 2014/103)

Betreff: Vollzug der Baugesetze - Bauantrag;
Bauvorhaben: Neubau eines Wohngebäudes mit vier Wohneinheiten und Doppelcarport sowie vier offene Kfz-Stellplätze
Bauort: Am Roten Bügel 29, 85072 Eichstätt, Fl.-Nr. 239/78 der Gemarkung Landershofen
Bauherr: Sonja und Gerhard Pachowsky

Vorgang:**1. Bauvorhaben**

Antragsgegenstand ist der Neubau eines Wohngebäudes mit vier Wohneinheiten, einem Doppelcarport und vier offene Stellplätze auf dem Grundstück Fl.-Nr. 239/79 der Gemarkung Landershofen.

Der zweigeschossige Neubau mit Doppelhauscharakter soll eine Länge von rund 14 m und eine Breite von 11 m erhalten.

Das Untergeschoss soll aufgrund der Hanglage ausgebaut und zu Wohnzwecken (zwei kleine Wohneinheiten) genutzt werden.

2. Planungsrechtliche Beurteilung

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 55 „Landershofen-Ost (Roter Bügel)“ und ist nach § 30 Abs. 1 und 31 Baugesetzbuch (BauGB) 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. Die Zahl der Wohneinheiten ist im Bebauungsplan nicht beschränkt. Für diesen Bereich ist „Einzelhaus“ festgesetzt, was eingehalten wird.

Beantragt sind folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans:

- a) Überschreitung der festgesetzten mittleren Wandhöhe (6,50 m) um 0,36 m
- b) Anordnung von vier Stellplätzen außerhalb der festgesetzten Fläche auf dem Baugrundstück entlang der Straße

Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder die Durchführung des Bebauungsplans zu einer of-

fenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist (§ 31 Abs. 2 BauGB).

An anderer Stelle im Bebauungsplan wurden bereits Stellplätze außerhalb der festgesetzten Fläche zugelassen. Die beantragten Befreiungen erscheinen vertretbar und haben keine rechtlich relevanten Beeinträchtigungen der Nachbarn zu Folge.

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

4. Hinweise

Die Bauherren haben den angrenzenden Nachbarn die Planung erläutert. Diese hätten es lieber gesehen, wenn hier ein Einfamilienhaus entstehen würde, anstatt Mieter in vier Wohnungen. Nachbarunterschriften wurden nicht geleistet.

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 mit 4 gegen 4 Stimmen des Oberbürgermeisters und der Stadträte Eichiner, Knipp-Lillich und Pfuhrer.

Anmerkung:

Bei Stimmengleichheit ist der Antrag abgelehnt.

Protokoll-Nr. 38 (Vorlage 2014/104/1)

Betreff: Bauleitplanung Nachbargemeinden - Gemeinde Adelschlag;
Stellungnahme der Stadt Eichstätt nach § 4 Abs. 1 BauGB zur
13. Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des
Bebauungsplans Nr. 24 "Gewerbegebiet Adelschlag Nord" im
Parallelverfahren

Vorgang:

1. Ausgangslage

- a) Der Gemeinderat der Gemeinde Adelschlag hat am 09.09.2013 die 13. Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 24 „Gewerbegebiet Adelschlag Nord“ im Parallelverfahren beschlossen.
- b) Zum Vorentwurf o. g. Bauleitpläne in der Fassung vom 06.03.2014 wird die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.
- c) Die Stadt Eichstätt wurde mit Schreiben ohne Datum, eingegangen am 18.03.2014 gebeten, zu den Planungen bis zum 22.04.2014 Stellung zu nehmen.

2. Planungen

a) **Änderung des Flächennutzungsplans**

Die Vorentwurfsfassung für die 13. Änderung des Flächennutzungsplans sieht auf landwirtschaftlichen Nutzflächen die Ausweisung eines Gewerbegebietes (GE) am nördlichen Ortsrand von Adelschlag, im Anschluss an die bestehende Schule, siehe Anlage 1, vor.

An den zu ändernden Bereich grenzt im Norden und Westen die freie Feldflur an. Die östliche Grenze bildet die Staatsstraße ST 2025. Südlich grenzt, nur getrennt durch einen Grünstreifen als Pufferfläche und Ortsrandeingrünung, unmittelbar das Schulgelände an. Die Fläche wird aktuell intensiv landwirtschaftliches genutzt.

Planungsanlass sind konkrete An- und Aussiedlungsabsichten mehrerer Gewerbebetriebe. Der geplante Standort wurde in ersten Abstimmungen mit dem Landratsamt, dem Staatlichen Bauamt und der Regierung von Oberbayern für geeignet befunden.

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst eine Fläche von 5,92 ha.

Gleichzeitig soll in einem Parallelverfahren der Flächennutzungsplan mit dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 24 „Gewerbegebiet Nord“ in Übereinstimmung gebracht werden.

b) Bebauungsplanvorentwurf Nr. 24 „Gewerbegebiet Adelschlag Nord“

Das Planungsgebiet wird als Gewerbegebiet, unterteilt in 5 Teilbereiche, gemäß § 8 BauNVO festgesetzt, wobei für die Gewerbegebiete GE*4 und GE*5 aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Schulgelände reduzierte Geräuschemissionen festgelegt werden. Einzelhandels- und Beherbergungsbetriebe werden ausgeschlossen, um in der Lage am Ortsranddiesbezüglich keine Konkurrenz zum Ortszentrum zu schaffen. Ausnahme bilden Einzelhandelsbetriebe für Kfz und Kfz-Zubehör, die in den GE 2 und GE 3 zulässig sind, da eine Ansiedlung an dieser Stelle denkbar und gewünscht ist. Nutzungen nach § 8 Abs. 3 BauNVO sind auch ausnahmsweise nicht zulässig. Ausgenommen sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiterin den GE 1, GE 2 und GE 3, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Auf diese Weise soll insgesamt eine gesteuerte, aber große Flexibilität in der gewerblichen Nutzung ermöglicht werden (Anlage 2).

3. Stellungnahme der Verwaltung

Aus Sicht der Verwaltung werden durch die Bauleitplanungen 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 13. Änderung des Flächennutzungsplans und der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 24 „Gewerbegebiet Adelschlag Nord“ im Parallelverfahren wohlwollend Kenntnis und erhebt gegen die dargelegten Planungen jeweils in der Fassung vom 23.01.2014 weder Einwände noch Anregungen.
2. Die Verwaltung wird in diesem Sinne beauftragt, insgesamt das Weitere zu veranlassen.

Anwesend: 8 Mitglieder des Planungs- und Bauausschusses

Die Beschlussfassung erfolgt einstimmig.

Protokoll-Nr. 39 (Vorlage 2014/105)

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-2013-126	Neuer Weg	1	Errichtung Wasserabführung zwischen Gebäuden und Felswand; Abbau Anbau zwischen Wohnhaus und Scheune	Haubner, Dr. Rainer
D-2013-112	Pfahlstraße	35	Fassadeninstandsetzung Herzogbräu	Kemeter, Dieter
D-2014-26	Luitpoldstraße	5	Beabsichtigte Erneuerung von sieben Fenstern im 2. Obergeschoß Richtung Süden	Schneider, Hildegard
D-2014-23	Leonrodplatz	2	Antrag auf denkmalschutzrechtliche Erlaubnis zur Freilegung der Deckenbalkenaufleger im Domherrnhof Welden zur statischen Untersuchung des Dachtragwerks	Diezinger Architekten GmbH
V-2014-21	Sollnau	2-4	Vorbescheid zur Nutzungsänderung des bestehenden Druckereigebäudes Sollnau 2-4, Eichstätt, zur LED-Lampen-Produktion, Lagerung, Büro und Verwaltung, sowie Errichtung eines Transformatorhauses und einer Medienbrücke zu Fl.-Nr. 1347	Osram GmbH München
D-2014-15	Rot-Kreuz-Gasse	17	Anbringen eines Auslegers	Jurahaus-Verein e. V.
F-2014-12	Holunderweg	17	Neubau eines Doppelhauses mit Carports	Martin Meier GmbH

Die Mitglieder des Planungs- und Bauausschusses nehmen von vorstehenden Baugesuchen bzw. Bauangelegenheiten ohne Einwendungen Kenntnis.

Anwesend: 8 Mitglieder des Planungs- und Bauausschusses

Protokoll-Nr. 40 (Vorlage 2014/075/1)

Betreff: Information, Verschiedenes;
Stadtplanung - Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 61 "Landershofen-Nord";
Information zur Ortsbesichtigung

Niederschrift:

Stadtbaumeister Janner erläutert das Ergebnis des Ortstermins, bei dem entsprechende Lattengerüste vom Stadtrat und den Anwohnern in Augenschein genommen wurden. Weiterhin stellt er verschiedene Varianten vor, mit denen die Höhenentwicklung der künftigen Bebauung reduziert werden könnte. Er schlägt talseitig ein Maß von maximal 5,80 m und bergseitig maximal 3,85 m vor. Von einer Kniestocklösung rät Stadtbaumeister Janner ab.

Anwesend: 8 Mitglieder des Planungs- und Bauausschusses

Protokoll-Nr. 40a) (Vorlage 2014/085)

Betreff: Information, Verschiedenes;
Wohnbaugebiet "Weinleite-West"

Niederschrift:

Stadträtin Knipp-Lillich fragt, ob eine Bodenbelastung durch Klärschlamm ausgeschlossen werden kann.

Stadtbaumeister Janner führt aus, dass die vorgefundene Belastung ausschließlich geogene Ursachen habe. Eine Belastung durch Klärschlamm kann ausgeschlossen werden.

Anwesend: 8 Mitglieder des Planungs- und Bauausschusses

Der Vorsitzende:

Der Protokollführer:

Andreas Steppberger
Oberbürgermeister

Andreas Spreng
Verwaltungsamtmann