

# STADT EICHSTÄTT

Öffentliche Sitzung des Stadtrates am 26.07.2018

im Sitzungssaal des Rathauses

## Anwesend:

### **Vorsitzender**

Dritter Bürgermeister Nieberle, Gerhard

### **Schriftführer**

Spreng, Andreas

### **Stadtratsfraktion CSU**

Stadträtin Albrecht, Carmen

anwesend ab Prot.-Nr. 109

Stadtrat Bacherle, Horst

Stadtrat Buckl, Herbert

Stadtrat Eisenkeil, Sigurd, Dr.

anwesend ab Prot.-Nr. 109

Stadträtin Gabler-Hofrichter, Elisabeth

anwesend ab Prot.-Nr. 109

Stadträtin Schorer-Dremel, Tanja

Stadtrat Tratz, Hans

### **Stadtratsfraktion SPD**

Stadtrat Alberter, Christian

Stadtrat Neumeyer, Arnulf

Stadtrat Schieren, Stefan, Dr.

abwesend bei Prot.-Nrn. 114  
und 119

### **Stadtratsfraktion Freie Wähler**

Stadträtin Gottstein, Eva

Stadtrat Köppel, Günther

Stadtrat Lina, Adalbert

Stadtrat Nikol, Richard

anwesend ab Prot.-Nr. 109

### **Stadtratsfraktion GRÜNE**

Stadtrat Bittlmayer, Klaus

Stadtrat Hugg, Oliver

anwesend ab Prot.-Nr. 115

### **Stadtratsfraktion ÖDP**

Stadträtin Lechner, Maria

Stadtrat Reinbold, Willi

anwesend ab Prot.-Nr. 109

### **Referenten**

Verwaltungsdirektor Bittl, Hans

Werkleiter Brandl, Wolfgang

Stadtbaumeister Janner, Manfred

Stadtkämmerer Rehm, Herbert

anwesend bis Prot.-Nr. 120 a)

anwesend bis Prot.-Nr. 120 a)

anwesend bis Prot.-Nr. 120 a)

### **Verwaltung**

stellv. Stadtbaumeister Schütte, Jens

anwesend bis Prot.-Nr. 111 b)

**Abwesend:**

Stadträtin Edl, Martina	<u>entschuldigt</u>
Stadtrat Engelhard, Rudolf	<u>entschuldigt</u>
Zweite Bürgermeisterin Grund, Claudia, Dr.	<u>entschuldigt</u>
Stadtrat Pfaller, Fred	<u>erkrankt</u>
Oberbürgermeister Steppberger, Andreas	<u>erkrankt</u>
Stadtrat Wollny, Wolfgang	<u>entschuldigt</u>

Beginn: 17:15 Uhr

Ende: 18:10 Uhr

1. Genehmigung des Protokolls der Stadtratssitzung vom 21.06.2018
2. Stadtplanung - Aufstellung Bebauungsplan Nr. 69 "Blumenberg-West";  
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB
3. Änderung von § 22 Abs. 2 Satz 1 der Geschäftsordnung des Stadtrates (GeschO);  
regelmäßiger Sitzungsbeginn künftig 17.00 Uhr
4. Informationen und Anfragen nach § 31 GeschO;  
Infos über Flächennutzungsplanänderungen der Gemeinde Schernfeld
5. Informationen und Anfragen nach § 31 GeschO;  
Hinweis auf Veranstaltung am 27.10.2018 "Miteinander - Zusammenleben in Eichstätt gestalten"
6. Informationen und Anfragen nach § 31 GeschO;  
Vergabe der Planungsleistungen für den Umbau des Rathauses, Schreiben des Herrn Pecher

Der Vorsitzende erklärt die Sitzung für eröffnet. Er stellt fest, dass sämtliche Mitglieder ordnungsgemäß geladen wurden. Zeit, Ort und Tagesordnung für die öffentliche Sitzung wurden ortsüblich bekanntgemacht; die Mehrheit der Mitglieder ist anwesend und stimmberechtigt, so dass das Gremium beschlussfähig ist.

## **Protokoll-Nr. 108 (Vorlage 2018/224)**

Betreff: Genehmigung des Protokolls der Stadtratssitzung vom 21.06.2018

### **Niederschrift:**

In der Sitzung des Stadtrats vom 19.07.2018 war die Genehmigung des Protokolls der Sitzung vom 21.06.2018 zurückgestellt worden, weil Einwendungen des am 19.07. nicht anwesenden Stadratsmitglieds Haugg von Stadratsmitglied Bittlmayer vorgetragen worden waren und eine nochmalige Überprüfung zugesagt wurde.

Verwaltungsdirektor Bittl erklärt, dass bei der nochmaligen Überprüfung der Niederschrift vom 21.06.2018 keine Unregelmäßigkeiten festzustellen gewesen seien und deshalb keine Veranlassung bestehe, Änderungen am Protokoll vorzunehmen.

### **Beschluss:**

Der Stadtrat genehmigt das Protokoll der öffentlichen Sitzung des Stadtrates vom 21.06.2018 in der vorgelegten Fassung.

**Anwesend: 13 Stadratsmitglieder**

### **Abstimmungsergebnis:**

**JA**            **11 Stimmen**  
**NEIN**        **2 Stimmen**

Die Gegenstimmen kommen von den Stadratsmitgliedern Bittlmayer und Reinbold.

---

## **Protokoll-Nr. 109 (Vorlage 2018/230)**

Betreff: Stadtplanung - Aufstellung Bebauungsplan Nr. 69 "Blumenberg-West";  
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB

### **Vorgang:**

#### **1. Ausgangslage**

- a) Nach wie vor zeigt sich in der Stadt Eichstätt der Bedarf an Bauland für Wohnen und Gewerbe durch die Boom-Region „Ingolstadt“ ungebremst hoch und kann insbesondere aufgrund fehlender Entwicklungsflächen

für Wohnen nicht im Sinne einer vorausschauenden Bauleitplanung befriedigt werden.

- b) Zuletzt legte die Verwaltung dem Stadtrat am 18.06.2015 eine Arbeitsgrundlage über die städtebauliche Abwägung der Baulandpotentiale und des Flächenerwerbs, siehe Sitzungsvorlage 2015/106/1, zur Entscheidung und Festlegung der Stadtentwicklungsschwerpunkte für WA- und GE-Gebietsausweisungen vor.
- c) Im Hinblick auf die künftige Baulandausweisung fasste der Stadtrat am 29.09.2011 auf Basis der Sitzungsvorlage 2011/217 den Grundsatzbeschluss, erstrangig den Bodenverkehr zu klären und anschließend die Bauleitplanung zu starten.
- d) Am 23.02.2017 hat der Stadtrat die Planungsleistungen für die Ausweisung von Wohnbauflächen an das Büro Wolfgang Weinzierl Landschaftsarchitekten GmbH, Ingolstadt vergeben. (Vorlage 2017/073)
- e) Am 30.11.2017 wurden dem Stadtrat in nichtöffentlicher Sitzung Planungsüberlegungen für ein Wohnbaugebiet im Bereich Blumenberg vorgestellt.
- f) Über die zwischenzeitlich geführten Grundstücksverhandlungen wurde der Stadtrat jeweils in nichtöffentlichen Sitzungen informiert.
- g) Nach Klärung der Grundstücksfragen ist nunmehr der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan zu fassen.

## 2. Planungsbedarf und Planungsziel

Die Große Kreisstadt Eichstätt kann derzeit den Bedarf an freien Bauplätzen für Einfamilienhäuser nicht befriedigen.

Die vorhandenen freien Bauplätze sind ausnahmslos in privater Hand und stehen dem Markt nicht zur Verfügung.

Im Sinne der Erforderlichkeit gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB plant die Große Kreisstadt Eichstätt daher im Stadtteil Blumenberg einen Bebauungsplan für ein WA-Gebiet (Allgemeines Wohngebiet) aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln bzw. aufzustellen.

### a) Planungsanlass

In Anbetracht der angespannten Wohnungsmarktlage beauftragte der Stadtrat die Verwaltung im Jahr 2011 geeignete Baulandflächen zu eruieren und zu entwickeln. Zwischenzeitlich konnten die Verhandlungen mit den Eigentümern abgeschlossen werden und das zur Verfügung stehende Areal festgelegt werden.

### b) Flächenausweisung im FNP

Im aktuellen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Stadt Eichstätt, rechtsverbindlich seit dem 14.07.2006, sind o. g. Wohnbauflächen bereits als Wohnbauflächen ausgewiesen.

Ein Parallelverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes ist somit nicht erforderlich. Ggf. ist der Flächennutzungsplan redaktionell zu berichtigen.

**c) Plangebiet und Planungsname**

Der Umgriff des künftigen Wohnbaugebiets kann der Anlage 1 entnommen werden. Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst eine Fläche von rd. 7,84 ha.

O. g. Bebauungsplan soll unter der Nr. 69 mit dem Namen „Blumenberg-West“ geführt werden.

**d) Grundzüge der Bebauungsplanung**

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

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

Vorgesehen ist, das Gebiet als WA-Gebiet in offener Bauweise in Form von Einzel-, Doppel- oder Reihenhäusern mit ca. 400 qm bis 700 qm großen Bauparzellen sowie Geschosswohnungsbauten auszuweisen.

Zur Umsetzung der Wohnbebauung ist als nächsten Schritt die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Zur Einleitung des Verfahrens ist ein Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB durch den Stadtrat zu fassen.

**e) Städtebauliches Plankonzept**

Auf Basis o. g. Ausgangsdaten erstellten die beauftragten Planer mehrere Erschließungs- und Parzellierungskonzepte und unterzogen diese einer städtebaulichen, technischen und wirtschaftlichen Abwägung und Empfehlung. Das priorisierte Konzept wurde zwischenzeitlich verfeinert und soll als Grundlage für den zu erstellenden Bebauungsplanvorentwurf dienen.



### Städtebauliche Kennzahlen:

Grundstücksgröße	78.400 m <sup>2</sup>
Nettobauland	<b>38.625 m<sup>2</sup></b>
Grundstücke	<b>62 Stk</b>
Wohneinheiten	13 Mehrfamilienhäuser (116 WE) 38 Einfamilienhäuser 6 Doppelhaushälften 6 Reihenhäuser <b>166 Wohneinheiten</b>
Wohndichte	ca. 125 EW / ha

### 3. Verfahrensablauf

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

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

1.	Aufstellungsbeschluss als Formulierung des Planungswillens der Gemeinde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB
2.	Frühzeitige Beteiligung der TöB gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie 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 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

#### 4. Weiteres Vorgehen

- a) Der Bebauungsplan erhält die Nr. 69 und die Bezeichnung „Blumenberg-West“ und soll als allgemeines Wohngebiet für Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser sowie Geschosswohnungsbauten in offener Bauweise dienen.
- b) September 2018 Scopingtermin zur Vorabstimmung mit den Fachbehörden.
- c) Ab Oktober 2018 Vorentwurf des Bebauungsplanes mit frühzeitiger Beteiligung TöB gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.
- d) Anfang 2019 Billigung des Bebauungsplanentwurfs einschl. Begründung im Stadtrat.
- e) 1./2.Quartal 2019 Beteiligung TöB gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und Offenlegung des Planentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.
- f) 2./3. Quartal 2019 Abwägungsprozesses gemäß § 1 Abs. 7 BauGB mit Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB.
- g) Start der Erschließungsarbeiten nicht vor Frühjahr 2020

#### Niederschrift:

Der Vorsitzende begrüßt Herrn Landschaftsarchitekt Alois Rieder vom Büro Weinzierl und Herrn Architekt Chris Neuburger vom Büro Neuburger/Bohnert/Müller jeweils aus Ingolstadt. Zusammen mit Stadtbaumeister

Janner und stellv. Stadtbaumeister Schütte erläutern sie den aktuellen Vorentwurf des Bebauungsplanes Blumenberg-West und beantworten die Fragen der Stadtratsmitglieder.

Es schließt sich eine ausführliche Aussprache an, bei der Stadtratsmitglied Tratz nach den Gründen fragt, warum lediglich 50,7 Prozent als Nettowohnbaufläche ausgewiesen werden soll, was zur Verteuerung der Bauplätze führe. Herr Rieder antwortet, dass dies insbesondere wegen der vorhandenen umfangreichen Mulden im Gelände sowie den notwendigen Abständen zum Wald und zur Straße vorgegeben sei.

Die Mehrfamilienhäuser sollen bis zu drei Geschosse hoch werden können, so die Antwort auf eine Frage von Stadtratsmitglied Köppel.

Stadtratsmitglied Dr. Schieren gibt für die SPD-Fraktion die Anregung weiter, dass es laut einer Studie Mangel an allen Wohnformen gebe, außer an Einfamilienhäusern, was dazu führen müsse, dass andere Wohnformen bevorzugt werden sollten. Weiterhin regt Dr. Schieren an, Kindertagesstätten und Seniorenwohnungen ebenfalls angemessen zu berücksichtigen.

Verwaltungsdirektor Bittl ergänzt hierzu, dass der Träger einer Wohnform für behinderte Menschen Lücken in diesem Versorgungsbereich erkannt und großes Interesse an der Realisierung eines Vorhabens hier habe.

Stadtratsmitglied Reinbold bittet darum, seine Fragen und Anmerkungen zum vorgesehenen Baugebiet (siehe Anlagen) zu Protokoll zu nehmen und zu beantworten.

Dem widerspricht Stadtbaumeister Janner, der keinen Widerspruch zum Landesentwicklungsprogramm (LEP) erkennen kann und der darauf hinweist, dass das Bauleitplanverfahren ein offenes Verfahren darstelle und die Fragestellungen in dessen Rahmen (Begründung zum Bebauungsplan bzw. Abwägung) alle beantwortet würden.

Stadtratsmitglied Bittlmayer kündigt seine Ablehnung des Aufstellungsbeschlusses an und begründet dies mit der fehlenden Infrastruktur, der teuren Erschließung und der Problematik der Zersiedelung, wobei er sich aber vorbehalte, später im Verfahren dennoch Anregungen zu formulieren.

### **Beschluss:**

1. Der Stadtrat beschließt für die in der Anlage 1 rot umrandeten Grundstücksflächen der Gemarkung Blumenberg die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 69 "Blumenberg-West" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB.
2. Im Geltungsbereich o. g. Bebauungsplans Nr. 69 "Blumenberg-West" liegen folgende Grundstücke der Gemarkung Marienstein:  
Flst.-Nr. 155, 158, 156/2 und 55/2 (Teilfläche)  
mit einer Gesamtfläche von ca. 7,84 ha.



3. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplans Nr. 69 "Blumenberg-West" erfolgt im Amtsblatt für den Landkreis und die Stadt Eichstätt.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, insgesamt das Weitere zu veranlassen.

**Anwesend: 18 Stadtratsmitglieder**

**Abstimmungsergebnis:**

**JA**            **15 Stimmen**  
**NEIN**        **3 Stimmen**

Die Gegenstimmen kommen von den Stadtratsmitgliedern Bittlmayer, Lechner und Reinbold.

---

**Protokoll-Nr. 110 (Vorlage 2018/232)**

Betreff: Änderung von § 22 Abs. 2 Satz 1 der Geschäftsordnung des Stadtrates (GeschO);  
regelmäßiger Sitzungsbeginn künftig 17.00 Uhr

**Vorgang:**

Nach § 22 Abs. 2 Satz 1, 2. Halbsatz der GeschO beginnen die Sitzungen bislang regelmäßig um 16.30 Uhr.

In der Sitzung des Stadtrats vom 19.07.2018 wurde per Beschluss mehrheitlich festgestellt, dass künftig 17.00 Uhr als regelmäßiger Sitzungsbeginn gewünscht wird. Gleichzeitig wurde beschlossen, den Antrag der CSU-Fraktion in Stadtrat vom 21.06.2018 auf „Modernisierung der Geschäftsordnung“ weiter zu verfolgen.

Im Vollzug soll nun die oben genannte Regelung in der GeschO dahingehend geändert werden, dass als regelmäßiger Sitzungsbeginn 17.00 Uhr festgelegt wird.

Die Zuständigkeit des Stadtrates ergibt sich aus § 37 der GeschO.

**Beschluss:**

§ 22 Abs. 2 Satz 1, 2. Halbsatz der Geschäftsordnung des Stadtrates vom 08. Mai 2014 wird folgendermaßen neu gefasst: „...; **sie beginnen regelmäßig um 17.00 Uhr.**“

**Anwesend: 18 Stadtratsmitglieder**

**Abstimmungsergebnis:**

**JA 18 Stimmen**

**NEIN 0 Stimmen**

---

**Protokoll-Nr. 111**

Betreff: Informationen und Anfragen nach § 31 GeschO;  
Infos über Flächennutzungsplanänderungen der Gemeinde Schernfeld

**Niederschrift:**

Stellv. Stadtbaumeister Schütte teilt mit, dass in der Gemeinde Schernfeld eine Reihe von kleineren Änderungen des Flächennutzungsplanes vorgesehen seien und die Stadt Eichstätt nun um Stellungnahme gebeten sei. Er verliest die dreizehn Änderungen, stellt fest, dass planungsrechtliche Belange der Stadt nicht betroffen sind und kündigt eine Informationsvorlage an den Stadtrat an.

**Anwesend: 18 Stadtratsmitglieder**

---

**Protokoll-Nr. 111 a)**

Betreff: Informationen und Anfragen nach § 31 GeschO;  
Hinweis auf Veranstaltung am 27.10.2018 "Miteinander - Zusammenleben in Eichstätt gestalten"

**Niederschrift:**

Stadtratsmitglied Bittlmayer wirbt für diese Veranstaltung in der Aula der Berufsschule um Teilnahme und hat entsprechende Flyer ausgelegt. Es handelt sich um ein Kooperationsprojekt der Kommunalen Jugendarbeit des Landkreises und der Stadt Eichstätt für Jugendliche, junge Erwachsene und politische Vertreter der Stadt Eichstätt.

**Anwesend: 18 Stadtratsmitglieder**

---

**Protokoll-Nr. 111 b)**

Betreff: Informationen und Anfragen nach § 31 GeschO;  
Vergabe der Planungsleistungen für den Umbau des Rathauses,  
Schreiben des Herrn Pecher

**Niederschrift:**

Stadratsmitglied Gabler-Hofrichter spricht das Schreiben von einem Herrn Pecher an, der sich schriftlich auch an die Stadratsmitglieder gewandt hat.

Der Vorsitzende verweist dieses Thema in den nichtöffentlichen Teil der Sitzung.

**Anwesend: 18 Stadratsmitglieder**

---

Vorsitzende/r:

Protokollführer/in:

Gerhard Nieberle  
Dritter Bürgermeister

Andreas Spreng